

Düsseldorf / Stockum – Stockum

Charmantes Einfamilienhaus mit wunderschönem Garten im Blumenviertel

????????? ??????????: 24013087



www.von-poll.com

???? ??????: 1.290.000 EUR • ??????????: ca. 152 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 303 m²

??????? ???????: 24013087 - 40474 Düsseldorf / Stockum – Stockum

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24013087 - 40474 Düsseldorf / Stockum – Stockum

?? ??? ??????

???????? ??????????	24013087	????? ???????	1.290.000 EUR
????????????	ca. 152 m ²	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	5		
?????????????? ??? ????????????	4	????? ???????????????	2014
????????????	2	?????????? ????????????????	????????
????? ?????????????	1937	???????????????????????? ???????	ca. 56 m ²
		????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24013087 - 40474 Düsseldorf / Stockum – Stockum

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	????? ??????? ??????	????????? ??????? ????????????	262.70 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	24.04.2034	????????????? ???????????????? ????????????	H
????? ???????????	??????		

???????? ??????????: 24013087 - 40474 Düsseldorf / Stockum – Stockum

?? ?????????



???????? ??????????: 24013087 - 40474 Düsseldorf / Stockum – Stockum

?? ?????????



???????? ??????????: 24013087 - 40474 Düsseldorf / Stockum – Stockum

?? ????????



???????? ??????????: 24013087 - 40474 Düsseldorf / Stockum – Stockum

?? ?????????



???????? ??????????: 24013087 - 40474 Düsseldorf / Stockum – Stockum

?? ????????



???????? ??????????: 24013087 - 40474 Düsseldorf / Stockum – Stockum

?? ?????????



???????? ??????????: 24013087 - 40474 Düsseldorf / Stockum – Stockum

?? ?????????



???????? ??????????: 24013087 - 40474 Düsseldorf / Stockum – Stockum

?? ?????????



???????? ??????????: 24013087 - 40474 Düsseldorf / Stockum – Stockum

?? ?????????



???????? ??????????: 24013087 - 40474 Düsseldorf / Stockum – Stockum

?? ?????????



???????? ??????????: 24013087 - 40474 Düsseldorf / Stockum – Stockum

?? ?????????



???????? ?????: 24013087 - 40474 Düsseldorf / Stockum – Stockum

?? ????????



???????? ??????????: 24013087 - 40474 Düsseldorf / Stockum – Stockum

?? ?????????



???????? ??????????: 24013087 - 40474 Düsseldorf / Stockum – Stockum

??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses bezaubernde Stadthaus aus dem Jahr 1937 bietet eine ideale Kombination aus historischem Charme und moderner Ausstattung. Eingebettet in ein idyllisches Grundstück von ca. 303 m², besticht es durch seine gepflegte Erscheinung und seine durchdachte Raumaufteilung. Das Haus wurde kontinuierlich modernisiert und zuletzt im Jahr 2014 auf den neuesten Stand gebracht. So verbindet es den Charme der 1930er Jahre mit modernen Annehmlichkeiten. Zu den Ausstattungshighlights gehören einbruchshemmendes Glas im Erdgeschoss für Ihr Sicherheitsgefühl, elegantes Fischgrätenparkett und hohe Decken, die ein großzügiges Wohngefühl schaffen. Der großzügige Wohn-Essbereich lädt zu geselligen Abenden ein, während die separate Küche mit direktem Zugang zur Terrasse perfekt für kulinarische Genüsse im Freien ist. Das Entree verfügt über eine Garderobe, sowie ein Gäste-WC mit Fenster und ist durch eine transparente Glastür vom Rest des Hauses separiert. Der Flur führt in alle Räumlichkeiten des Erdgeschosses und in das Unter- und Obergeschoss. Das Erdgeschoss besticht durch einen einladenden Wohn-Essbereich mit bodentiefen Fenstern und Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die separate Küche ist geräumig und gemütlich und verfügt ebenfalls über einen Terrassenzugang. Über eine charmante Holzterrasse gelangt man in das erste Obergeschoss. Hier befinden sich drei gemütliche Schlafzimmer und ein stilvolles Badezimmer. Das Dachgeschoss bietet mit einem großen Studiozimmer mit großen Fenstern und einem zusätzlichen Badezimmer viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, sei es als Rückzugsort, Gästezimmer oder Homeoffice. Im Flurbereich des Dachgeschosses wurde ein geräumiger und dezenter Einbauschränk integriert. Die schöne Terrasse wurde teilüberdacht und lädt zum Entspannen und Genießen ein, während der liebevoll gestaltete Garten mit einer Vielfalt an Ganzjahresblühpflanzen für eine idyllische Atmosphäre sorgt. Das Grundstück ist harmonisch und idyllisch angelegt und mit einer viel Liebe zum Detail mit viel Blumenpracht, Hecken und Sträuchern versehen. Das Haus befindet sich in einer verkehrsberuhigten, familienfreundlichen Lage. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine freundliche Nachbarschaft und eine große Wiese vor dem Haus aus, die einen weiten Blick ins Grüne ermöglicht. Ausreichend PKW-Stellplätze sind ebenfalls vorhanden. Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort des Wohlfühlens und der Harmonie. Mit seiner gepflegten Optik, den liebevoll gestalteten Außenanlagen und der praktischen Raumaufteilung wird es Sie und Ihre Familie begeistern.

???????? ??????????: 24013087 - 40474 Düsseldorf / Stockum – Stockum

????????????????? ??? ??????????

Sicherheit: Im Erdgeschoss sorgen einbruchshemmende Glaselemente für zusätzlichen Schutz und ein sicheres Wohngefühl.

Badezimmer: Die Immobilie verfügt über ein elegantes Dusch- und Wannenbad, das höchsten Komfort bietet.

Bodenbeläge: Edles Fischgrätenparkett verleiht den Räumen eine klassische und zugleich moderne Note.

Gemütlichkeit: Ein stilvoller Kaminofen schafft eine behagliche Atmosphäre für gemütliche Stunden.

Raumhöhe: Hohe Decken sorgen für ein luftiges und großzügiges Wohngefühl.

Wohnbereich: Der großzügige Wohn- und Essbereich lädt zu geselligen Zusammenkünften und Entspannung ein.

Küche: Eine separate Küche mit direktem Zugang zur Terrasse bietet praktischen Komfort und eine schöne Verbindung zum Außenbereich.

Terrassen: Zwei großzügige Terrassen, darunter ein überdachter Bereich, bieten vielseitige Möglichkeiten zum Entspannen und Genießen der Natur.

Garten: Ein liebevoll gepflegter Garten mit vielen bunten Ganzjahres-Blühpflanzen, vielfältigen Hecken, Sträuchern und Bäumen sorgt für eine idyllische Umgebung. Der eingewachsene Garten bietet zudem nahezu uneinsehbare Privatsphäre.

Gartenhaus: Ein zusätzliches Gartenhaus erweitert die Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich.

Eingangsbereich: Das einladende Entree mit Gäste-WC, ausgestattet mit einem Fenster, heißt Besucher herzlich willkommen.

Lage: Die Immobilie befindet sich in einer erstklassigen, verkehrsberuhigten Lage. Alle wichtigen Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Ausblick: Vor dem Haus liegt eine große Wiese, die einen weitläufigen und freien Blick ermöglicht.

Nachbarschaft: Eine harmonische und freundliche Nachbarschaft trägt zu einem angenehmen und familiären Wohnklima bei.

Parkmöglichkeiten: Zahlreiche PKW-Stellplätze vor dem Haus bieten zusätzlichen Komfort für Bewohner und Gäste.

Pflege: Die Immobilie wurde kontinuierlich gepflegt und modernisiert, sodass sie sich in einem hervorragenden Zustand befindet.

Wohnen: Idyllisches Wohnen in einer ruhigen und naturnahen Umgebung, die höchsten Wohnkomfort bietet.

???????? ??????????: 24013087 - 40474 Düsseldorf / Stockum – Stockum

??? ??? ??? ????????????

Düsseldorf-Stockum ist einer der beliebtesten und begehrtesten Stadtteile von Düsseldorf. Gelegen in unmittelbarer Nähe des Rheins und des Aqua-Zoos genießen Sie hier eine hervorragende Infrastruktur. Stockum bietet viele Einkaufsmöglichkeiten, welche in wenigen Minuten zu erreichen sind. Auch die reizvolle Niederrheinlandschaft bietet zu jeder Jahreszeit die Gelegenheit aktiv zum Entspannen, Spazieren, Fahrradfahren oder Joggen unmittelbar von zu Hause aus, dazu kommt die Nähe zum Rhein. Die optimale Verkehrsanbindung mit PKW und öffentlichen Verkehrsmitteln Richtung Düsseldorf und zum Flughafen verleihen der Wohnlage im Grünen eine besondere Attraktivität. Auch die sehr gute Infrastruktur von Stockum bietet kurze Wege bei den täglichen Besorgungen - Supermärkte, Bäcker, Ärzte, Apotheker und Banken sind schnell erreichbar. In Stockum befinden sich 2 Kindergärten und zwei Grundschulen, sowie das Max-Planck-Gymnasium und im benachbarten Kaiserswerth befinden sich 2 weitere private Gymnasien mit bestem Ruf sowie die Internationale Schule Düsseldorf ISD. Auch die Möglichkeiten für Sport und Freizeit (z.B. Tennis, Reiten) sind zahlreich. Nahegelegen (fußläufig): Bäckerei Puppe Metzgerei Brosi Stockumer Frütchen Aldi Rewe to go Kindergärten: Kita Heilige Familie, Carl-Sonnenschein-Straße 61, 40468 Düsseldorf Kita Weißdornstraße, Weißdornstraße 14a, 40474 Düsseldorf Grundschulen: Gerhard-Tersteegen-Schule, Beckbuschstraße 2, 40474 Düsseldorf Montessori-Grundschule Farnweg, Farnweg 10, 40468 Düsseldorf Weiterführende Schulen: Max-Planck-Gymnasium, Koetschaustraße 36, 40474 Düsseldorf, Städtische Toni-Turek Realschule, Klapheckstraße 31, 40474 Düsseldorf Verkehrsanbindung: Autobahn/ Bundesstraße: A44, B8, Stadtbahn: U 78, U 79, Buslinie: 721,730,760,896 Restaurants: Deutsches Restaurant, Kastanie, Kaiserswerther Str. 408, 40474 Düsseldorf Griechisches Restaurant, Toxotis, Kaiserswerther Str. 402, 40474 Düsseldorf Internationales Restaurant Schnellenburg, Rotterdamer Str. 120, 40474 Düsseldorf Indisches Restaurant, Taj Palace, Stockumer Kirchstraße 5, 40474 Düsseldorf Deutsches Restaurant, Heideröschen - das freundliche Wirtshaus, Im Hain 44, 40468 Düsseldorf

??????? ???????: 24013087 - 40474 Düsseldorf / Stockum – Stockum

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 262.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. Die Energieeffizienzklasse ist H. Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch! Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf!

Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen. Provision: Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig. Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24013087 - 40474 Düsseldorf / Stockum – Stockum

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50 ??????????????
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com