

Düsseldorf / Stockum

# Exklusives Einfamilienhaus mit modernster Ausstattung in beliebter Bestlage

Objektnummer: 26457008



**KAUFPREIS: 2.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 380 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 505 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum

## Auf einen Blick

Objektnummer	26457008	Kaufpreis	2.350.000 EUR
Wohnfläche	ca. 380 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenendhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,55% (inkl. MwSt.)
Zimmer	8	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Nutzfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2012		
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>39.30 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>17.04.2034</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2012</b>

Objektnummer: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum

## Die Immobilie



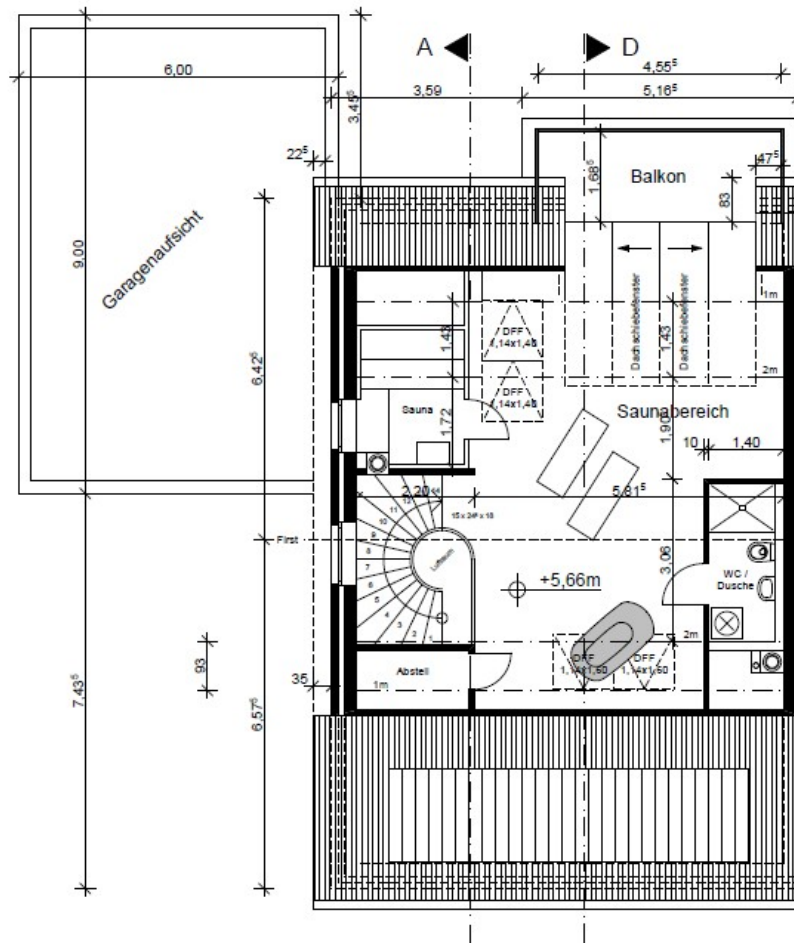
Objektnummer: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum

## Die Immobilie











**Objektnummer: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum**

## Ein erster Eindruck

Dieses exklusiv angebotene Einfamilienhaus präsentiert sich mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 380 m<sup>2</sup> auf einem ca. 505 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie wurde im Jahr 2012 fertiggestellt und befindet sich in einem außergewöhnlich gepflegten, neuwertigen Zustand. Hier vereinen sich modernes Wohnen, durchdachte Architektur und eine sehr hochwertige Ausstattung, die auch anspruchsvollen Vorstellungen gerecht wird. Insgesamt stehen acht Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Fünf Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familienmitglieder sowie Gäste und ermöglichen komfortables Wohnen auf mehreren Ebenen. Vier Badezimmer sorgen für Privatsphäre und Komfort im Alltag – hierdurch werden wartende Morgenrituale überflüssig. Die Ausstattung der Badezimmer entspricht modernen Ansprüchen an Design und Funktionalität.

Das Haus überzeugt durch seine Großzügigkeit und Flexibilität im Grundriss. Im Dachgeschoss befindet sich ein vielseitig nutzbares Studio mit eigenem Bad und einem Balkon, das sich ideal zur Gestaltung individueller Wohnräume eignet – sei es als Rückzugsort, Atelier oder Gästesuite. Im Souterrain steht zusätzlich ein separates Arbeitszimmer beziehungsweise eine Einliegerwohnung zur Verfügung, die einen eigenen Eingang, eine Küchenzeile und ein Duschbad besitzt. Diese Einheit eignet sich sowohl für berufliche Aktivitäten als auch für die Unterbringung von Familienangehörigen oder Besuchern.

Ein großer Hobbyraum ergänzt das Raumangebot und bietet Ihnen die Möglichkeit zur Verwirklichung Ihrer persönlichen Interessen – ganz gleich, ob als Fitness-, Billard- oder Spielzimmer.

Die Immobilie ist außerdem mit einer Doppelgarage ausgestattet, die ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und weitere Gegenstände bietet. Hier besteht die Möglichkeit einer Aufstockung zur Erweiterung des Wohnraums.

Auf Wunsch kann das Haus voll möbliert übernommen werden, sodass Sie direkt einziehen und von Anfang an das gesamte Gestaltungskonzept genießen können. Die Ausstattung entspricht modernsten Standards. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Wohnräumen für behagliche Temperaturen und ein angenehmes Wohnklima. Hochwertige Materialien und zahlreiche durchdachte Details prägen das gesamte Haus. Dank der Dreifachverglasung sämtlicher Fenster und einer sehr guten Wärmedämmung erfüllt die Immobilie die Vorgaben der Energiewertklasse A und bietet ein energieeffizientes Wohnumfeld.

Die Kombination aus Raumvielfalt, hochwertiger technischer Ausstattung und attraktiver Architektur macht dieses Haus zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser wunderbaren Immobilie zu überzeugen.

**Objektnummer: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum**

## **Alles zum Standort**

Düsseldorf-Stockum besticht durch seine harmonische Verbindung von urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen, was es zu einem besonders attraktiven Standort für Familien macht. Die Stadt Düsseldorf selbst überzeugt mit einer stabilen wirtschaftlichen Basis, exzellenter Verkehrsanbindung und einem vielfältigen Freizeit- und Bildungsangebot, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Hier genießen Bewohner eine hohe Lebensqualität, geprägt von Sicherheit, Komfort und einer zukunftsorientierten Infrastruktur, die das tägliche Leben angenehm und unkompliziert gestaltet.

Im lebendigen Stadtteil Stockum finden Familien ein ideales Umfeld, das Raum für gemeinsames Wachstum und individuelle Entfaltung bietet. Die ruhige, grüne Wohnlage mit familienfreundlicher Atmosphäre schafft ein Gefühl von Geborgenheit und Gemeinschaft. Die Nähe zu zahlreichen Schulen und Kindertagesstätten unterstreicht den familienorientierten Charakter des Viertels und ermöglicht kurze Wege. Gleichzeitig profitieren Eltern von einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, der eine schnelle Erreichbarkeit der Düsseldorfer Innenstadt und umliegender Bezirke gewährleistet.

Das Bildungsangebot in Stockum ist vielfältig und auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt: Von der Städtischen Montessori-Grundschule Farnweg, die nur wenige Minuten zu Fuß entfernt liegt, über verschiedene Kindergärten wie die Katholische Montessori-Tageseinrichtung Heilige Familie bis hin zum Max-Planck-Gymnasium, das in etwa acht bis neun Minuten zu Fuß erreichbar ist. Gesundheitsversorgung und Sicherheit werden durch nahegelegene Apotheken wie die Apotheke Deiker Höfe, nur vier Minuten zu Fuß entfernt, sowie durch das Nelly-Sachs-Haus und die Paracelsus-Klinik Golzheim gewährleistet, die innerhalb von maximal 15 Gehminuten erreichbar sind. Für die Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Parks und Spielplätze, etwa der nahegelegene Park in nur drei Minuten Fußweg, sowie vielfältige Sportmöglichkeiten Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit der U-Bahn-Station Freiligrathplatz in fünf Minuten Fußentfernung und mehreren Buslinien in unmittelbarer Nähe, erleichtert zudem Ausflüge und Erkundungen in die gesamte Region.

Für Familien, die in Düsseldorf ein sicheres, komfortables und lebendiges Zuhause suchen, präsentiert sich Stockum als ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern den Alltag entspannt gestalten können. Die Kombination aus exzellenter Infrastruktur, naturnaher Umgebung und einem starken Gemeinschaftsgefühl macht diesen Stadtteil zu einer besonders begehrten Adresse für ein glückliches Familienleben.

**Objektnummer: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Christian Flücken**

---

**Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen**

**Tel.: +49 2102 - 12 56 217**

**E-Mail: [ratingen@von-poll.com](mailto:ratingen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**