

Düsseldorf – Stockum

## Detached single-family house with a spacious garden for relaxed family life

*Property ID: 25013120*



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

**PURCHASE PRICE: 949.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 137,17 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 529 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## At a glance

Property ID	25013120	Purchase Price	949.000 EUR
Living Space	ca. 137,17 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Available from	01.08.2026	Construction method	Solid
Rooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	2009		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	82.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.03.2029	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2009

Property ID: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## The property



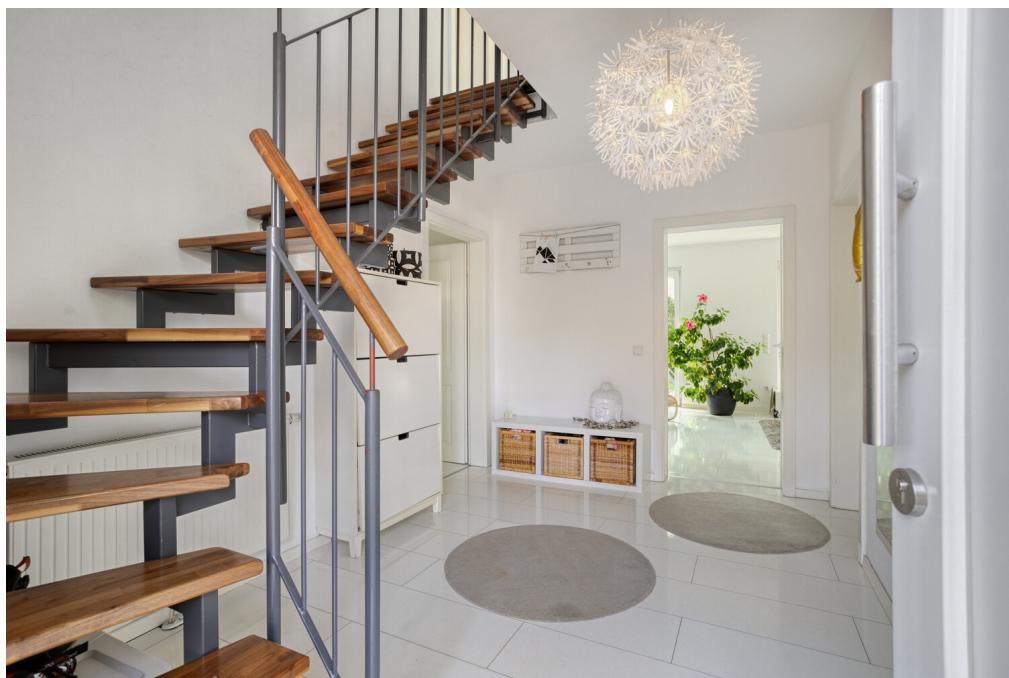
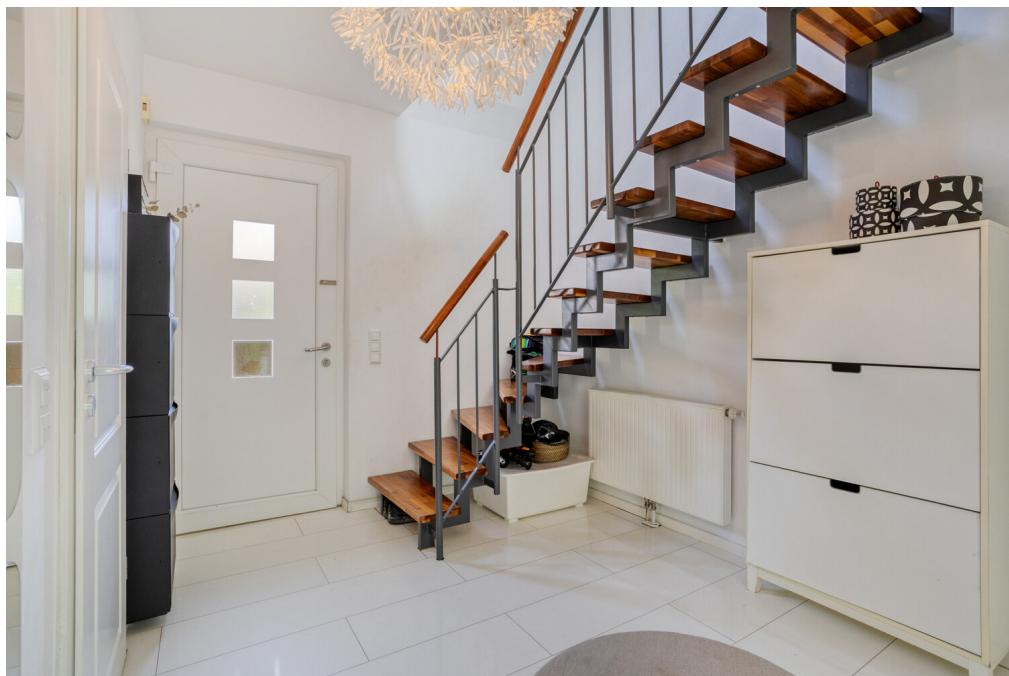
Property ID: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## The property



Property ID: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## The property



Property ID: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## The property



Property ID: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## The property



Property ID: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## The property



Property ID: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## The property



Property ID: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## The property



Property ID: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## The property



Property ID: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## The property



Property ID: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## The property



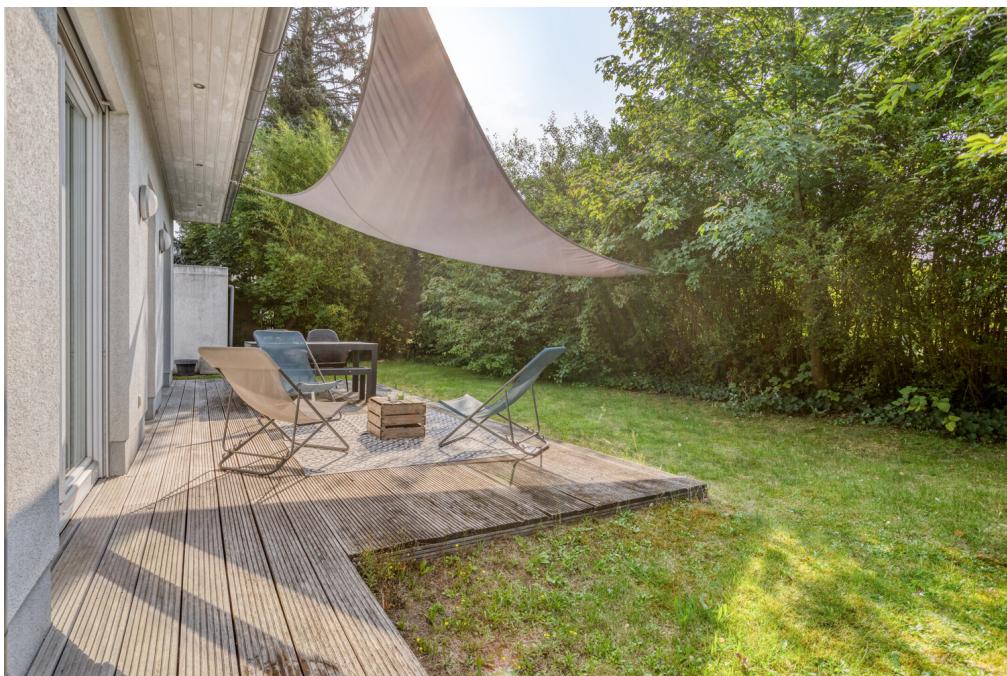
Property ID: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## The property



Property ID: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## The property



Property ID: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## The property



**Property ID: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum**

## A first impression

This well-maintained detached house, built in 2009, sits on a generously sized plot of approximately 529 m<sup>2</sup> and offers around 137 m<sup>2</sup> of living space, providing ample room for individual living. The property impresses with its contemporary architecture, solid construction, and well-designed layout, offering ideal conditions for both families and couples. Upon entering the house, you are greeted by a welcoming entrance hall with plenty of space for your wardrobe. From here, the spacious living and dining area opens up. Large windows create a pleasant atmosphere and offer a lovely view of the terrace and adjoining garden. The adjacent kitchen provides plenty of space to realize your interior design ideas and is directly connected to the living room, fostering open communication and socializing. Also on the ground floor is a modern, naturally lit bathroom with a shower. A staircase leads to the upper floor, which features three comfortably sized bedrooms. Here, each family member will find sufficient privacy and space for personal expression. A second bathroom, also with natural light, features a bathtub and modern fixtures. A large utility room easily accommodates a washing machine, dryer, and other household items. Additional storage space is provided by a storage room on the ground floor and a storage area in the attic. The garden and terrace offer a variety of uses – whether as a play area, for gardening, or for relaxing outdoors. The property includes a garage and a parking space in front of it, conveniently located on the grounds. Public transportation and amenities such as shops, schools, and doctors are just minutes away. In summary, this property offers a successful combination of a practical layout, good features, and a well-maintained condition. The house is ideal for those who value a modern home with ample space and a pleasant living environment. Let us convince you of the advantages of this property during a personal viewing – we look forward to showing you the house. Please also visit our Instagram page "vonpoll\_duesseldorf". There you will find more exciting real estate offers and are always up to date.

**Property ID: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum**

## Details of amenities

- elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Photovoltaik für Warmwasser
- drei-fach verglaste Wärme- und Schallisolierte Fenster
- große Fenster / helles Haus
- großer Garten und nahezu uneinsehbar

**Property ID: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum**

## All about the location

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 (10 Min. zu Fuß). Die optimale Verkehrsanbindung mit PKW und öffentlichen Verkehrsmitteln Richtung Düsseldorf und zum Flughafen verleihen der Wohnlage im Grünen eine besondere Attraktivität. Auch die 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 eine Grundschule und im benachbarten Kaiserswerth befinden sich 2 private Gymnasien mit bestem Ruf sowie die Internationale Schule Düsseldorf ISD. Auch die Möglichkeiten für Sport und Freizeit (z.B. Tennis, Reiten) sind zahlreich.

### 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

Restaurant Schnellenburg, Rotterdamer Str. 120, 40474 Düsseldorf

Trattoria Mercatino, Stockumer Kirchstraße 5, 40474 Düsseldorf

Heideröschen - das freundliche Wirtshaus, m Hain 44, 40468 Düsseldorf

### Naherholung



VON POLL  
REAL ESTATE

Japanischer Garten, Rheinufer

**Property ID: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.3.2029.

Endenergiebedarf beträgt 82.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf  
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0  
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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