

Düsseldorf – Stockum

Stately villa with swimming pool and potential

Property ID: 25013150



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 385 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.363 m²

Property ID: 25013150 - 40474 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: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

At a glance

Property ID	25013150	Purchase Price	1.650.000 EUR
Living Space	ca. 385 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Construction method	Solid
Rooms	5	Usable Space	ca. 149 m ²
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Garden / shared use, Balcony
Bathrooms	3		
Year of construction	1958		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	308.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	05.08.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1958

Property ID: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

The property



Property ID: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

The property



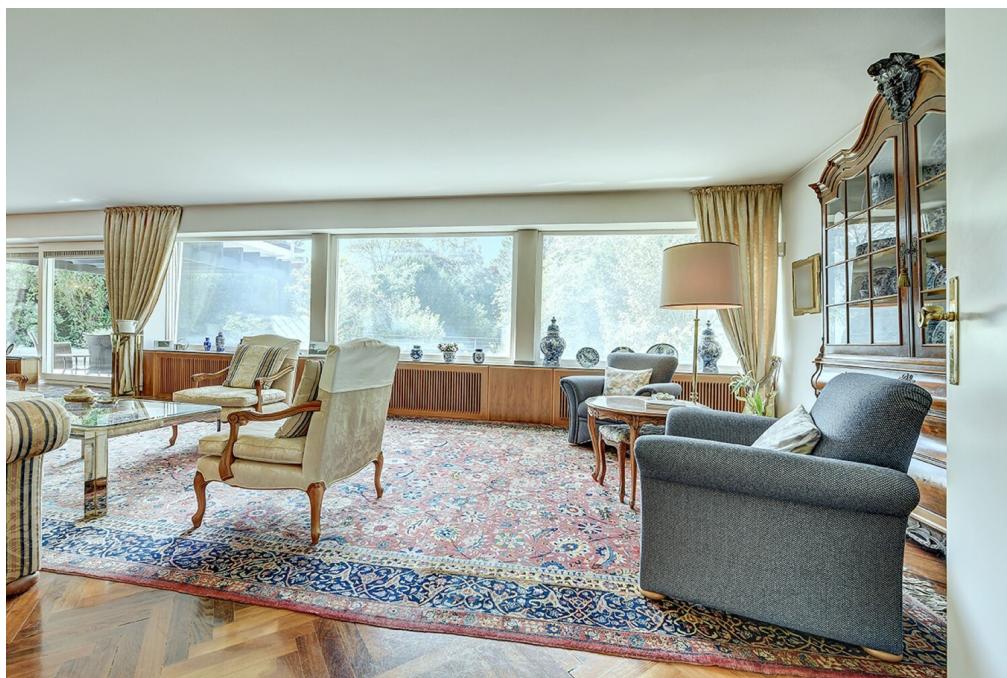
Property ID: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

The property



Property ID: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

The property



Property ID: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

The property



Property ID: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

The property



Property ID: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

The property



Property ID: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

The property



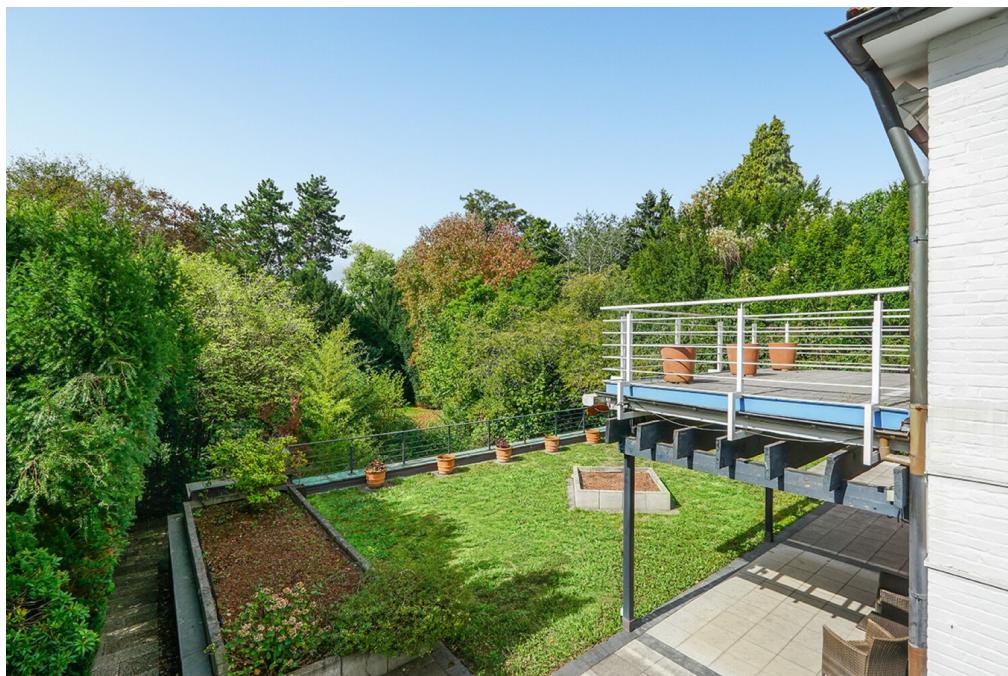
Property ID: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

The property



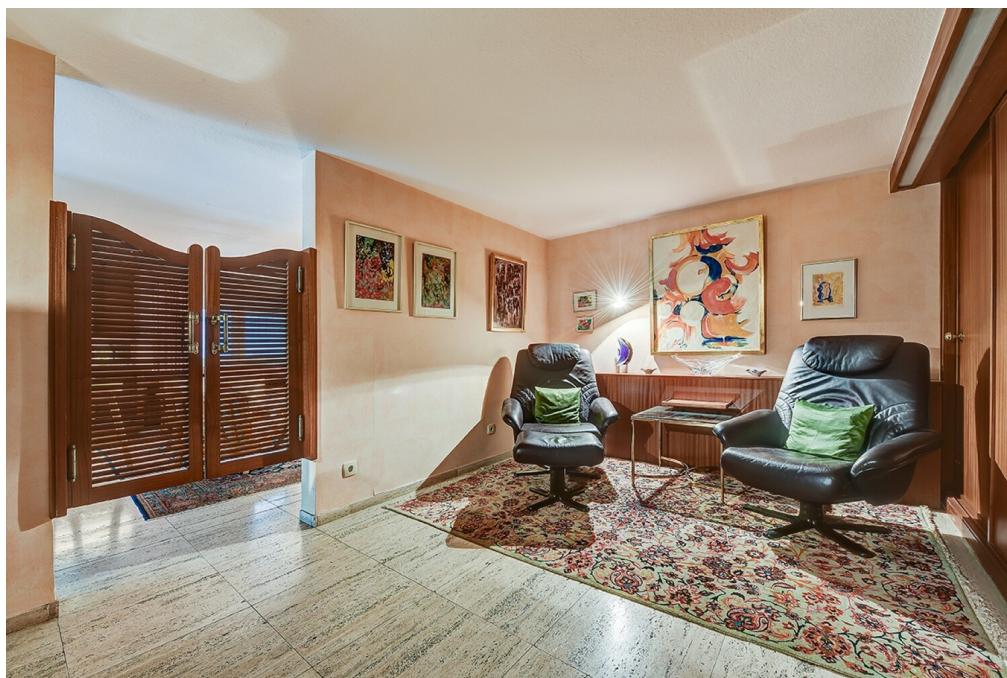
Property ID: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

The property



Property ID: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

The property



Property ID: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

The property



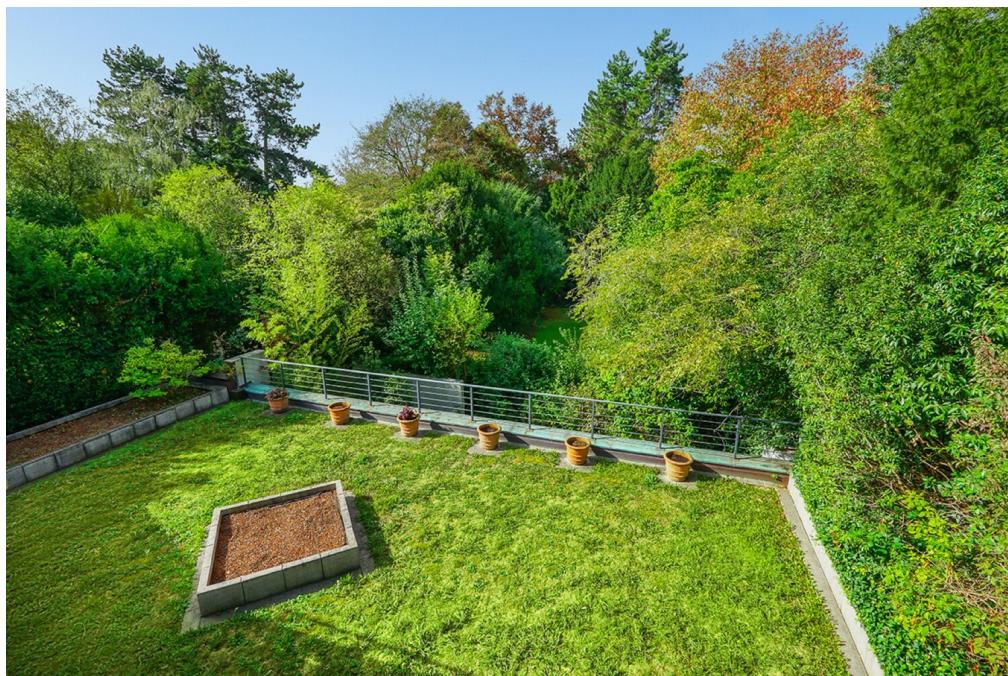
Property ID: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

The property



Property ID: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

The property



Property ID: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

A first impression

This entrepreneur's villa, built in 1958, with its approximately 385 m² of living space, is far more than just a house – it's a place steeped in history, spaciousness, and potential. Nestled on a beautifully landscaped plot of around 1,363 m², the villa lies hidden like Sleeping Beauty, waiting to be lovingly modernized and brought back to life. The spaciousness of this property is immediately apparent upon entering: the approximately 70 m² living and dining area, with its impressive window front, opens onto the garden and instantly becomes the heart of the home. Here, convivial family evenings find their perfect setting, as do elegant receptions. The upper floor offers a family-friendly layout with four bedrooms. The master bedroom, in particular, with its en-suite bathroom and private roof terrace, exudes an air of exclusivity – a retreat with views of the surrounding greenery, a rare find these days. The accessible attic, currently reached via an electric pull-down staircase, offers additional expansion potential – space for ideas, dreams, or future living and working areas. In the basement, the villa reveals its special treasures: A party cellar in the characteristic style of the 70s tells stories of evenings past, while two hobby rooms and a spacious wine cellar offer space for hobbies and collecting passions. The true highlight, however, is the wellness area – an approximately 11 x 5 m pool with a whirlpool and sauna. Here, the charm of the past blends with the promise of luxurious relaxation in the future. Also on this level, you will find a spacious terrace with access to the garden. The expansive garden surrounds the house like a green paradise. Mature trees, established features, and lawns lend it an unparalleled atmosphere while offering both privacy and design possibilities for new garden ideas. A generous double garage with two parking spaces in front also provides ample room for a larger fleet of vehicles. This villa is no ordinary property. It's a place that creates space for memories, exudes generosity, and allows for individuality. With the right vision and a comprehensive modernization, it can be transformed into a unique residence – a family villa with soul, charm, and unparalleled potential. We invite you to see for yourself during a personal appointment on site!

Property ID: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

Details of amenities

Die Immobilie wurde technisch stets gut instandgehalten und gepflegt, benötigt aber eine kreative Hand, um sie auf das heutige Wohnniveau zu bringen, die die Architektur und Lage des Hauses verdient. Einige Highlights sind:

Wohn-/Essbereich mit ca. 70 m² und großzügiger Fensterfront

Elternschlafzimmer mit Bad en suite und Dachterrasse

Begehbares Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial

Beheizter Wellnessbereich mit Pool, Whirlpool & Sauna (durch bauliche Erweiterung 1970)

Partykeller im originalen 70er-Stil

Zwei Hobbyräume & großzügiger Weinkeller

Große Terrassenbereiche auf zwei Ebenen

Eingewachsenes Gartengrundstück mit hoher Privatsphäre auf zwei Ebenen

Doppelgarage mit zwei Außenstellplätzen

Property ID: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

All about the location

Düsseldorf-Stockum ist einer der beliebtesten und begehrtesten Stadtteile von Düsseldorf.

Gelegen in unmittelbarer Nähe des Rheins, des Aqua-Zoos und Nordparks genießen Sie hier eine hervorragende Infrastruktur. Stockum und das angrenzende Lohausen bieten 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. Zudem sorgt die gute Infrastruktur von Stockum für 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.

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

Property ID: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 308.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

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



VON POLL
REAL ESTATE

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



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25013150 - 40474 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