

Düsseldorf – Stockum

## Casa unifamiliar independiente con amplio jardín para una vida familiar relajada.

Número de propiedad: 25013120



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

PRECIO DE COMPRA: 949.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 137,17 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 529 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## De un vistazo

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad   | 25013120                  |
| Superficie habitable  | ca. 137,17 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo         | Techo a dos aguas         |
| Ocupación a partir de | 01.08.2026                |
| Habitaciones          | 4                         |
| Dormitorios           | 3                         |
| Baños                 | 2                         |
| Año de construcción   | 2009                      |
| Tipo de aparcamiento  | 1 x Garaje                |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 949.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada     |

Número de propiedad: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 05.03.2029          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 82.00 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2009                   |

Número de propiedad: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## La propiedad



Número de propiedad: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## La propiedad



Número de propiedad: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## La propiedad



Número de propiedad: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## La propiedad



Número de propiedad: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## La propiedad



Número de propiedad: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## La propiedad



Número de propiedad: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## La propiedad



Número de propiedad: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## La propiedad



Número de propiedad: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## La propiedad



Número de propiedad: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## La propiedad



Número de propiedad: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## La propiedad



Número de propiedad: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## La propiedad



Número de propiedad: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## La propiedad



Número de propiedad: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## La propiedad



Número de propiedad: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, bien cuidada y construida en 2009, se encuentra en una amplia parcela de aproximadamente 529 m<sup>2</sup> y ofrece unos 137 m<sup>2</sup> de espacio habitable, ofreciendo un amplio espacio para vivir individualmente. La propiedad impresiona por su arquitectura contemporánea, sólida construcción y cuidada distribución, ofreciendo las condiciones ideales tanto para familias como para parejas. Al entrar en la casa, le recibe un acogedor recibidor con amplio espacio para su armario. Desde aquí, se abre el espacioso salón-comedor. Los grandes ventanales crean un ambiente agradable y ofrecen una hermosa vista a la terraza y al jardín contiguo. La cocina contigua ofrece amplio espacio para plasmar sus ideas de diseño de interiores y está conectada directamente con el salón, lo que fomenta la comunicación abierta y la socialización. En la planta baja también se encuentra un moderno baño con ducha y luz natural. Una escalera conduce a la planta superior, que cuenta con tres dormitorios de tamaño confortable. Aquí, cada miembro de la familia encontrará suficiente privacidad y espacio para su expresión personal. Un segundo baño, también con luz natural, cuenta con bañera y grifería moderna. Un amplio lavadero alberga fácilmente una lavadora, secadora y otros artículos del hogar. Un trastero en la planta baja y un trastero en el ático ofrecen espacio de almacenamiento adicional. El jardín y la terraza ofrecen diversos usos, ya sea como zona de juegos, para jardinería o para relajarse al aire libre. La propiedad incluye un garaje y una plaza de aparcamiento frente a ella, convenientemente ubicados en el terreno. El transporte público y servicios como tiendas, escuelas y médicos están a solo minutos. En resumen, esta propiedad ofrece una excelente combinación de distribución práctica, buenas características y un estado de conservación impecable. La casa es ideal para quienes valoran un hogar moderno con amplio espacio y un ambiente agradable. Permítanos convencerle de las ventajas de esta propiedad durante una visita personal; estaremos encantados de mostrársela. Visite también nuestra página de Instagram "vonpoll\_duesseldorf". Allí encontrará más ofertas inmobiliarias interesantes y estará siempre al día.

Número de propiedad: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## Todo sobre la ubicación

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

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

### Naherholung

Japanischer Garten, Rheinufer

Número de propiedad: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## Otros datos

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

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

Número de propiedad: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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