

Düsseldorf – Stockum

Villa señorial con piscina y potencial

Número de propiedad: 25013150



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.650.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 385 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.363 m²

Número de propiedad: 25013150 - 40474 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: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

De un vistazo

Número de propiedad	25013150
Superficie habitable	ca. 385 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1958
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.650.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 149 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	05.08.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	308.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1958

Número de propiedad: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

La propiedad



Número de propiedad: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

La propiedad



Número de propiedad: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

La propiedad



Número de propiedad: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

La propiedad



Número de propiedad: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

La propiedad



Número de propiedad: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

La propiedad



Número de propiedad: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

La propiedad



Número de propiedad: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

La propiedad



Número de propiedad: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

La propiedad



Número de propiedad: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

La propiedad



Número de propiedad: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

La propiedad



Número de propiedad: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

La propiedad



Número de propiedad: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

La propiedad



Número de propiedad: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

La propiedad



Número de propiedad: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

Una primera impresión

Esta villa para emprendedores, construida en 1958, con aproximadamente 385 m² de espacio habitable, es mucho más que una simple casa: es un lugar lleno de historia, amplitud y potencial. Enclavada en una parcela de unos 1363 m² con un hermoso paisaje, la villa se esconde como la Bella Durmiente, esperando ser modernizada con cariño y revitalizada. La amplitud de esta propiedad se percibe al entrar: el salón-comedor de aproximadamente 70 m², con su impresionante ventanal, se abre al jardín y se convierte al instante en el corazón del hogar. Aquí, las agradables veladas familiares encuentran el escenario perfecto, al igual que las elegantes recepciones. La planta superior ofrece una distribución ideal para familias con cuatro dormitorios. El dormitorio principal, en particular, con baño en suite y terraza privada en la azotea, irradia un aire de exclusividad: un refugio con vistas a la vegetación circundante, algo poco común hoy en día. El ático accesible, al que actualmente se accede mediante una escalera eléctrica desplegable, ofrece un gran potencial de expansión: espacio para ideas, sueños o futuras zonas de estar y de trabajo. En el sótano, la villa revela sus tesoros especiales: una bodega para fiestas, con el característico estilo de los años 70, narra historias de veladas pasadas, mientras que dos salas de ocio y una espaciosa bodega ofrecen espacio para aficiones y coleccionismo. Sin embargo, lo más destacado es la zona de bienestar: una piscina de aproximadamente 11 x 5 m con jacuzzi y sauna. Aquí, el encanto del pasado se funde con la promesa de una relajación de lujo en el futuro. También en esta planta, encontrará una amplia terraza con acceso al jardín. El extenso jardín rodea la casa como un paraíso verde. Árboles maduros, elementos históricos y césped le confieren un ambiente incomparable, a la vez que ofrecen privacidad y posibilidades de diseño para nuevas ideas de jardín. Un amplio garaje doble con dos plazas de aparcamiento en la parte delantera también ofrece amplio espacio para una mayor flota de vehículos. Esta villa no es una propiedad cualquiera. Es un lugar que crea espacio para recuerdos, rebosa generosidad y permite la individualidad. Con la visión adecuada y una modernización integral, puede transformarse en una residencia única: una villa familiar con alma, encanto y un potencial inigualable. ¡Le invitamos a comprobarlo usted mismo durante una visita personal in situ!

Número de propiedad: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

Detalles de los servicios

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

Begehbare 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

Número de propiedad: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

Otros datos

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

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: 25013150 - 40474 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com