

Düsseldorf - Stockum

# Maison individuelle avec un grand jardin pour une vie de famille paisible

CODE DU BIEN: 25013120



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

**PRIX D'ACHAT: 889.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 137,17 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU  
TERRAIN: 529 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25013120 - 40468 Düsseldorf - Stockum**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25013120 - 40468 Düsseldorf - Stockum**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013120	Prix d'achat	889.000 EUR
Surface habitable	ca. 137,17 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponible à partir du	01.08.2026	État de la propriété	Bon état
Pièces	4	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	3	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Salles de bains	2		
Année de construction	2009		
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25013120 - 40468 Düsseldorf - Stockum**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	82.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.03.2029	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2009

**CODE DU BIEN: 25013120 - 40468 Düsseldorf - Stockum**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013120 - 40468 Düsseldorf - Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013120 - 40468 Düsseldorf - Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013120 - 40468 Düsseldorf - Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013120 - 40468 Düsseldorf - Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013120 - 40468 Düsseldorf - Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013120 - 40468 Düsseldorf - Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013120 - 40468 Düsseldorf - Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013120 - 40468 Düsseldorf - Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013120 - 40468 Düsseldorf - Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013120 - 40468 Düsseldorf - Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013120 - 40468 Düsseldorf - Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013120 - 40468 Düsseldorf - Stockum

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25013120 - 40468 Düsseldorf - Stockum**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25013120 - 40468 Düsseldorf - Stockum**

## Une première impression

Cette maison individuelle bien entretenue, construite en 2009, se situe sur un terrain généreux d'environ 529 m<sup>2</sup> et offre environ 137 m<sup>2</sup> de surface habitable, offrant un espace confortable pour chacun. La propriété séduit par son architecture contemporaine, sa construction solide et son agencement bien pensé, offrant des conditions idéales pour les familles comme pour les couples. Dès l'entrée, un hall accueillant offre un espace de rangement généreux pour vos vêtements. De là, s'ouvre sur un vaste séjour/salle à manger. De grandes fenêtres créent une atmosphère agréable et offrent une jolie vue sur la terrasse et le jardin attenant. La cuisine adjacente offre un bel espace pour concrétiser vos idées d'aménagement et communique directement avec le séjour, favorisant ainsi la convivialité et les échanges. Au rez-de-chaussée se trouve également une salle de bain moderne et lumineuse avec douche. Un escalier mène à l'étage, qui comprend trois chambres confortables. Chaque membre de la famille y trouvera l'intimité et l'espace nécessaires pour s'exprimer pleinement. Une deuxième salle de bain, également baignée de lumière naturelle, est équipée d'une baignoire et d'installations modernes. Une grande buanderie peut facilement accueillir un lave-linge, un sèche-linge et d'autres appareils électroménagers. Un cellier au rez-de-chaussée et un espace de rangement dans les combles offrent un espace supplémentaire. Le jardin et la terrasse offrent de multiples possibilités : aire de jeux, jardinage ou détente en plein air. La propriété comprend un garage et une place de parking devant la maison, idéalement situés. Les transports en commun et les commodités telles que commerces, écoles et cabinets médicaux sont à quelques minutes seulement. En résumé, cette propriété offre une combinaison réussie d'agencement pratique, de prestations de qualité et d'un excellent état. La maison est idéale pour ceux qui apprécient une maison moderne, spacieuse et offrant un cadre de vie agréable. Laissez-nous vous convaincre des atouts de cette propriété lors d'une visite privée ; nous serons ravis de vous la faire découvrir. Consultez

également notre page Instagram « vonpoll\_duesseldorf ». Vous y trouverez d'autres offres immobilières intéressantes et serez toujours au courant des dernières nouveautés.

**CODE DU BIEN: 25013120 - 40468 Düsseldorf - Stockum**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25013120 - 40468 Düsseldorf - Stockum**

## Tout sur l'emplacement

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

Japanischer Garten, Rheinufer

**CODE DU BIEN: 25013120 - 40468 Düsseldorf - Stockum**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25013120 - 40468 Düsseldorf - Stockum**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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