

Düsseldorf – Stockum

# Villa majestueuse avec piscine et potentiel

CODE DU BIEN: 25013150



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

PRIX D'ACHAT: 1.650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 385 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.363 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25013150 - 40474 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: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25013150                      |
| Surface habitable      | ca. 385 m²                    |
| Type de toiture        | Toit en pavillon              |
| Pièces                 | 5                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 1958                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.650.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                         |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Technique de construction    | massif                                                                      |
| Surface de plancher          | ca. 149 m²                                                                  |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Balcon |

CODE DU BIEN: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 05.08.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 308.70 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1958                      |

CODE DU BIEN: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La propriété



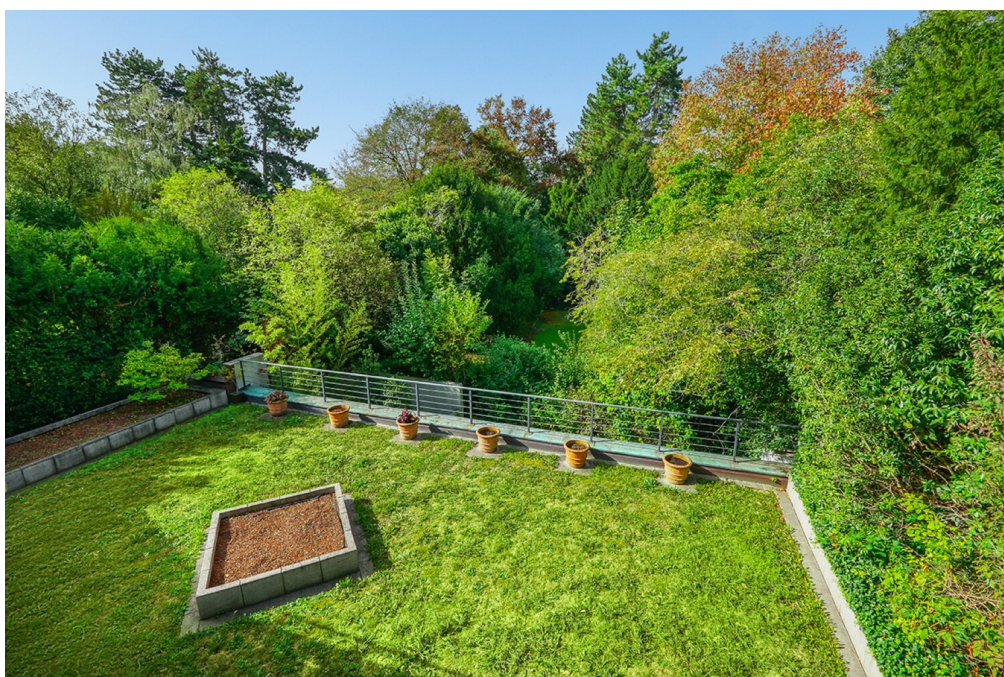
CODE DU BIEN: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Une première impression

Cette villa d'entrepreneur, construite en 1958, avec ses quelque 385 m<sup>2</sup> habitables, est bien plus qu'une simple maison : c'est un lieu chargé d'histoire, d'espace et de potentiel. Nichée sur un terrain magnifiquement paysagé d'environ 1 363 m<sup>2</sup>, la villa se cache telle une Belle au Bois Dormant, attendant d'être modernisée avec soin et de retrouver toute sa splendeur. L'espace de cette propriété saute aux yeux dès l'entrée : le séjour-salle à manger d'environ 70 m<sup>2</sup>, avec son impressionnante façade vitrée, s'ouvre sur le jardin et devient instantanément le cœur de la maison. C'est ici que les soirées familiales conviviales trouvent leur cadre idéal, tout comme les réceptions élégantes. L'étage supérieur offre un agencement convivial avec quatre chambres. La suite parentale, en particulier, avec sa salle de bains privative et sa terrasse sur le toit, dégage une atmosphère d'exclusivité – un havre de paix avec vue sur la verdure environnante, un luxe rare de nos jours. Le grenier accessible, actuellement par un escalier escamotable électrique, offre un potentiel d'aménagement supplémentaire – un espace pour laisser libre cours à ses idées, à ses rêves, ou pour créer de futurs espaces de vie et de travail. Au sous-sol, la villa dévoile ses trésors cachés : une cave à vin typique des années 70 évoque des soirées mémorables, tandis que deux salles de loisirs et une vaste cave à vin offrent un espace dédié aux passions et aux collections. Le véritable joyau de la propriété est sans conteste son espace bien-être : une piscine d'environ 11 x 5 m avec bain à remous et sauna. Ici, le charme d'antan se mêle à la promesse d'une détente luxueuse. À ce même niveau, une spacieuse terrasse donne accès au jardin. Ce dernier, véritable havre de paix verdoyant, entoure la maison. Arbres matures, végétation luxuriante et pelouses soignées lui confèrent une atmosphère unique, tout en préservant l'intimité et en offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. Un double garage généreux, avec deux places de parking à l'avant, permet d'accueillir une flotte de véhicules plus importante. Cette villa est bien plus qu'une simple propriété. C'est un lieu où se créent des souvenirs, où règne la générosité et où chacun peut exprimer sa personnalité. Avec une vision adaptée et une modernisation complète, elle peut se transformer en une résidence unique : une villa familiale pleine de charme, d'âme et au potentiel incomparable. Nous vous invitons à le constater par vous-même lors d'une visite personnalisée !

CODE DU BIEN: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Détails des commodités

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 m<sup>2</sup> 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

CODE DU BIEN: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 308.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25013150 - 40474 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)