

Düsseldorf / Stockum

# Modernisiertes Einfamilienhaus mit großem Garten in urbaner Bestlage

CODE DU BIEN: 26457015



PRIX D'ACHAT: 1.680.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 196 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 1.249 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26457015 - 40474 Düsseldorf / Stockum**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26457015 - 40474 Düsseldorf / Stockum**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26457015</b>
Surface habitable	<b>ca. 196 m<sup>2</sup></b>
Type de toiture	<b>à deux versants</b>
Pièces	<b>6</b>
Chambres à coucher	<b>4</b>
Salles de bains	<b>3</b>
Année de construction	<b>1952</b>
Place de stationnement	<b>2 x surface libre, 1 x Garage</b>

Prix d'achat	<b>1.680.000 EUR</b>
Type de bien	<b>Maison individuelle</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisation / Rénovation	<b>2022</b>
État de la propriété	<b>Excellent Etat</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 78 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26457015 - 40474 Düsseldorf / Stockum**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>128.70 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>17.03.2035</b>	Classement énergétique	<b>D</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2020</b>

CODE DU BIEN: 26457015 - 40474 Düsseldorf / Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 26457015 - 40474 Düsseldorf / Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 26457015 - 40474 Düsseldorf / Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 26457015 - 40474 Düsseldorf / Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 26457015 - 40474 Düsseldorf / Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 26457015 - 40474 Düsseldorf / Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 26457015 - 40474 Düsseldorf / Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 26457015 - 40474 Düsseldorf / Stockum

## La propriété



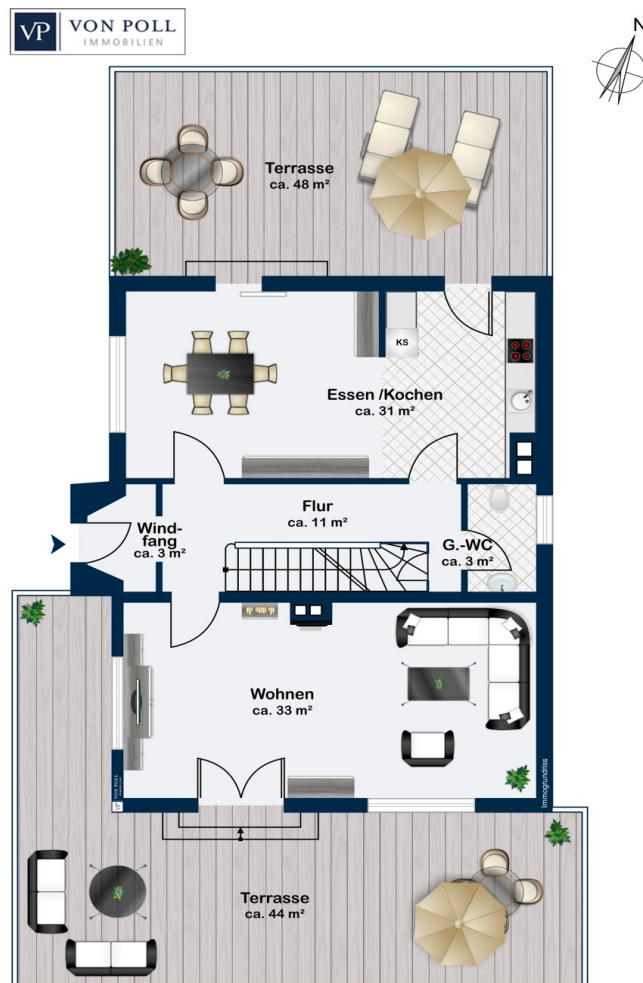
CODE DU BIEN: 26457015 - 40474 Düsseldorf / Stockum

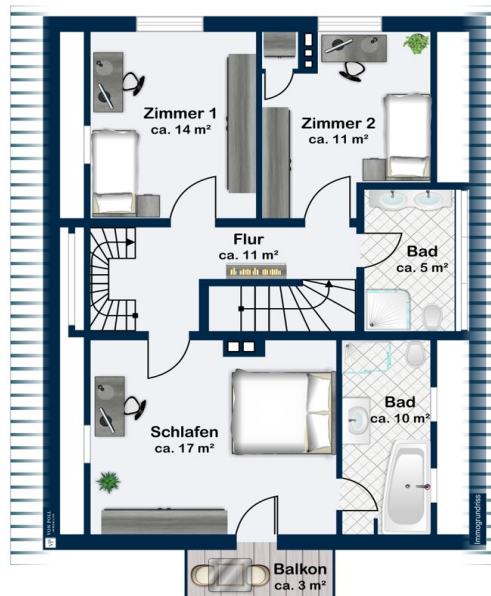
## La propriété



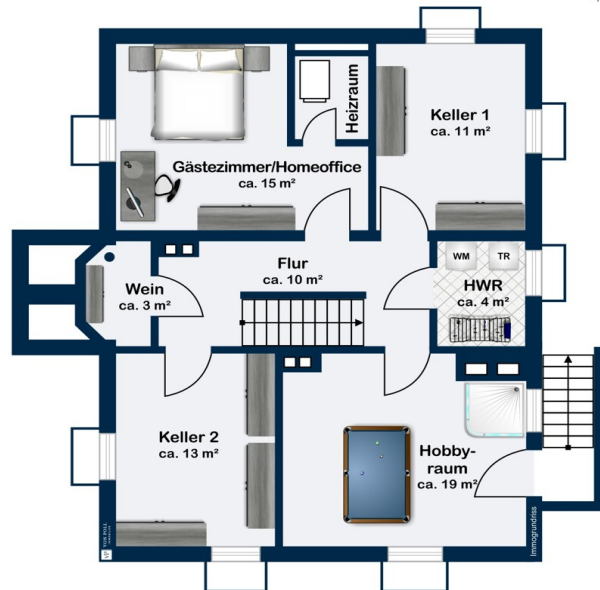
CODE DU BIEN: 26457015 - 40474 Düsseldorf / Stockum

# Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26457015 - 40474 Düsseldorf / Stockum**

## Une première impression

Dieses repräsentative Einfamilienhaus wurde 1952 erbaut und steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.249?m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche von etwa 196?m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und drei Badezimmer. Der Zustand des Hauses ist als neuwertig zu bezeichnen, da es in den Jahren 2021 bis 2022 aufwändig kernsaniert wurde.

Die moderne, klassisch gehaltene Fassade des Hauses fügt sich harmonisch in die grüne Umgebung ein und sorgt zusammen mit der umfangreichen Gartenfläche mit altem Baumbestand für eine angenehme Privatsphäre. Die breite Terrasse vor dem Küchen- / Essbereich geht direkt in den gepflegten Garten über und bietet viel Platz für gesellige Stunden im Freien.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine helle Diele mit Echtholzparkett sowie ein großzügiges Treppenhaus mit Holzstufen. Von hier aus gelangen Sie direkt in den offenen Wohn- und Essbereich. Der Wohnbereich ist lichtdurchflutet und verfügt über zahlreiche bodentiefe Fenster, die für eine angenehme Helligkeit sorgen. Als Highlight ist hier der moderne Kamin zu nennen, der eine behagliche Atmosphäre schafft und an kalten Tagen zusätzliche Wärme spendet.

Die großzügige Küche präsentiert sich in einem zeitlosen, weißen Design und ist mit hochwertigen Einbauschränken sowie einer Kücheninsel ausgestattet. Der direkt angrenzende Essbereich bietet ausreichend Platz für die ganze Familie und Gäste. Zu den vier Schlafzimmern gehört auch ein Arbeits- oder Gästezimmer im hellen, wohnlich ausgebauten Kellergeschoss mit Holzboden und Fenster. Die Badezimmer sind modern gestaltet und hochwertig ausgestattet – bodengleiche Duschen, große Waschtische und eine Badewanne mit Ausblick vervollständigen das komfortable Raumangebot.

Das Dachgeschoss beherbergt aktuell noch einen Spitzboden, der sich im Ausbau befindet und weitere Gestaltungs- oder Nutzungsoptionen bietet.

Auch im Außenbereich überzeugt diese Immobilie: Der sorgfältig angelegte Garten mit seiner großen Rasenfläche ist von hohen Bäumen und Hecken umgeben, die für Privatsphäre sorgen.

Die Kernsaniierung von 2021 bis 2022 bietet Ihnen die Sicherheit einer technisch und optisch modernen Immobilie, verbunden mit dem Charme eines Hauses aus dem Jahr 1952. Die gehobene Ausstattungsqualität, die vollständige Sanierung und die großzügigen Platzverhältnisse bieten ein exklusives Wohnerlebnis auf hohem Niveau.

Überzeugen Sie sich von diesem Einfamilienhaus und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um die gelungene Verbindung aus zeitloser Architektur, hoher Wohnqualität und großzügigem Grundstück selbst zu erleben.

**CODE DU BIEN: 26457015 - 40474 Düsseldorf / Stockum**

## Tout sur l'emplacement

Düsseldorf-Stockum besticht als erstklassiger, international geprägter Wohnstandort, der durch seine herausragende Infrastruktur und hohe Lebensqualität überzeugt. Die Nähe zum Internationalen Flughafen Düsseldorf sowie zur Messe macht die Stadt zu einem bedeutenden Knotenpunkt für globale Geschäftsreisende und Expats. Die exzellente Anbindung an Autobahnen, S-Bahn- und U-Bahn-Linien garantiert schnelle Verbindungen in alle Richtungen, während das vielfältige kulturelle Angebot und die sichere Umgebung das urbane Leben auf höchstem Niveau bereichern.

Stockum zeichnet sich ebenfalls durch seine besonders familienorientierte Atmosphäre aus, die von grünen Parks und großzügigen Freizeitmöglichkeiten geprägt ist. Zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen wie die Karl-Gottwald-Arena und die Flughafen Sportgemeinschaft laden zu aktiver Erholung ein und fördern das Gemeinschaftsgefühl. Die Nähe zum Lantz'schen Park, nur etwa 13 Minuten zu Fuß entfernt, bietet zudem eine idyllische Oase für entspannte Stunden im Freien, die Eltern und Kinder gleichermaßen genießen können.

Für Familien sind vor allem die hervorragenden Bildungsangebote von großer Bedeutung: Grundschulen wie die Gerhard-Tersteegen-Schule und die Montessori-Grundschule Freiligrathplatz sind in nur etwa 9 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar, während Kindergärten wie das städtische Montessori-Kinderhaus innerhalb von 12 Minuten bequem erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte, Zahnärzte und Apotheken, etwa die Albertus Apotheke in 7 Minuten zu Fuß, optimal gewährleistet. Ergänzt wird dies durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: So erreicht man die U-Bahn- und S-Bahn-Station Mörikestraße in nur 7 Minuten zu Fuß, von wo aus sich die gesamte Stadt mühelos erschließen lässt. Auch die nahegelegenen Bushaltestellen Plüschowstraße und Lohauer Dorfstraße sind in 5 bis 6 Minuten erreichbar, was den Familienalltag zusätzlich erleichtert.

Das vielfältige gastronomische Angebot mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants in fußläufiger Nähe rundet das attraktive Wohnumfeld ab. Von entspannten Nachmittagen im Nordpark Café bis hin zu geselligen Abenden in der Pablo's Bar – hier findet jede Familie ihren Lieblingsplatz.

Insgesamt bietet Düsseldorf-Stockum für Familien ein sicheres, komfortables und lebendiges Umfeld, in dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern ein ausgewogenes Leben zwischen urbaner Dynamik und naturnaher Erholung genießen können. Diese Lage vereint alle Voraussetzungen, um den Traum vom idealen Familienwohnsitz zu verwirklichen.

**CODE DU BIEN: 26457015 - 40474 Düsseldorf / Stockum**

## Contact

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

**Christian Flücken**

---

**Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen**

**Tel.: +49 2102 - 12 56 217**

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

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

---

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