

Düsseldorf – Stockum

# Freistehendes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten für entspanntes Familienleben

????????? ??????????: 25013120



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

???? ??????: 949.000 EUR • ??????????: ca. 137,17 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 529 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

?? ??? ??????

|                     |                           |               |                                                                                       |
|---------------------|---------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????  | 25013120                  | ????? ??????  | 949.000 EUR                                                                           |
| ???????????         | ca. 137,17 m <sup>2</sup> | ?????         | ???????????                                                                           |
| ????? ??????        | ?????????????? ?????      |               | ???????????????                                                                       |
| ?????????????? ???  | 01.08.2026                | ???????????   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????           | 4                         |               |                                                                                       |
| ????????????? ???   | 3                         |               |                                                                                       |
| ???????????         |                           |               |                                                                                       |
| ???????????         | 2                         | ?????????     | ???????                                                                               |
| ????? ????????????? | 2009                      | ????????????? |                                                                                       |
| ????? ????????????? | 1 x ??????                | ???????       | ???????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????               |

???????? ????????: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF        |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????? ???????<br>??????????                                                | 82.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 05.03.2029            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | C             |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2009          |

??????? ?????????: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

?? ????????



???????? ?????????: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????



??????? ?????????: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

?? ????????



??????? ?????????: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

?? ????????



??????? ?????????: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

?? ????????



???????? ?????: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

?? ???????



???????? ?????????: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????



???????? ?????????: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

?? ????????



???????? ?????: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

?? ???????



??????? ???????: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

?? ????????



???????? ?????????: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????



??????? ?????????: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

?? ????????



???????? ?????: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

?? ???????



???????? ??????????: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????



??????? ???????: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## ??? ?????? ?????????

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2009 steht auf einem großzügig geschnittenen Grundstück von etwa 529 m<sup>2</sup> und bietet mit rund 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum für individuelles Wohnen und Leben. Die Immobilie überzeugt durch eine zeitgemäße Architektur, den soliden Bauzustand sowie durch eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Familien als auch Paaren ideale Rahmenbedingungen bietet.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet. Im Anschluss daran öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich. Große Fensterfronten sorgen hier für eine angenehme Lichtstimmung und gewähren einen schönen Ausblick auf die Terrasse mit dem angrenzenden Garten. Die angrenzende Küche bietet genügend Raum zur Verwirklichung Ihrer Einrichtungsideen und ist direkt mit dem Wohnzimmer verbunden, was offene Kommunikation und Geselligkeit fördert.

Im Erdgeschoss befindet sich darüber hinaus ein modernes Badezimmer mit Tageslicht, das mit einer Dusche ausgestattet ist. Über die Treppe erreichen Sie das Obergeschoss, das durch drei komfortabel geschnittene Schlafzimmer überzeugt. Hier findet jedes Familienmitglied ausreichend Privatsphäre und Raum zur persönlichen Entfaltung. Ein weiteres Badezimmer, ebenfalls mit Tageslicht, bietet eine Badewanne sowie zeitgemäße Sanitärausstattung.

Ein großer Hauswirtschaftsraum ermöglicht die einfache Unterbringung von Waschmaschine, Trockner und weiterer Haushaltsgegenstände. Zusätzlichen Stauraum bieten ein Abstellraum im Erdgeschoss und eine Abstellfläche im Dachgeschoss. Garten und Terrasse laden zur individuellen Nutzung ein – sei es als Spielfläche, zum Gärtnern oder für gemütliche Stunden im Freien.

Zur Immobilie gehört eine Garage sowie Stellplatz davor für Ihre Fahrzeuge, welche komfortabel auf dem Grundstück platziert sind. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte ist in wenigen Minuten erreichbar.

Zusammengefasst bietet diese Immobilie eine gelungene Kombination aus praktikabler Raumaufteilung, guter Ausstattung und gepflegtem Zustand. Das Haus eignet sich hervorragend für Interessenten, die Wert auf ein zeitgemäßes Zuhause mit ausreichend Platz und einer angenehmen Wohnumgebung legen. Lassen Sie sich bei einer

persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen – wir freuen uns darauf, Ihnen das Haus präsentieren zu dürfen.

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "[vonpoll\\_duesseldorf](#)" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

??????? ???????: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

??????????????? ??? ????????

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

??????? ?????????: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

??? ??? ??? ???????????

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

??????? ?????????: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

????? ?????????????

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.

???????? ??????????: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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