

Düsseldorf – Stockum

# Herrschaftliche Villa mit Schwimmbad und Potenzial

???????? ??????????: 25013150



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

???? ??????: 1.650.000 EUR • ??????????: ca. 385 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 1.363 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

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

???????? ?????????: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ??? ??????

|                     |                                     |                 |                                                                                       |
|---------------------|-------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????  | 25013150                            | ????? ???????   | 1.650.000 EUR                                                                         |
| ???????????         | ca. 385 m²                          | ??????          | ???????????                                                                           |
| ????? ??????        | ???????????????                     | ??????????????? | ???????????????                                                                       |
| ????????            | 5                                   | ???????????     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????????         | 4                                   | ????????        | ???????                                                                               |
| ???????????         | 3                                   | ???????????     | ca. 149 m²                                                                            |
| ????? ????????????  | 1958                                | ????????        | ????????, WC<br>???????????,<br>????????, ??????,<br>?????, ??????????                |
| ?????? ???????????? | 2 x ????????????                    |                 |                                                                                       |
|                     | ?????? ????????????,<br>2 x ??????? |                 |                                                                                       |

???????? ????????: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

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

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ??????? ???????<br>??????????                                                | 308.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 05.08.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | H              |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1958           |

??????? ?????????: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ????????



???????? ?????????: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????



??????? ???????? : 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ????????



??????? ?????????: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ????????



???????? ?????????: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????



??????? ???????? : 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ????????



???????? ?????: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ???????



???????? ?????: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ???????



???????? ?????????: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????



???????? ?????: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ???????



??????? ???????? : 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ????????



???????? ?????: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ???????



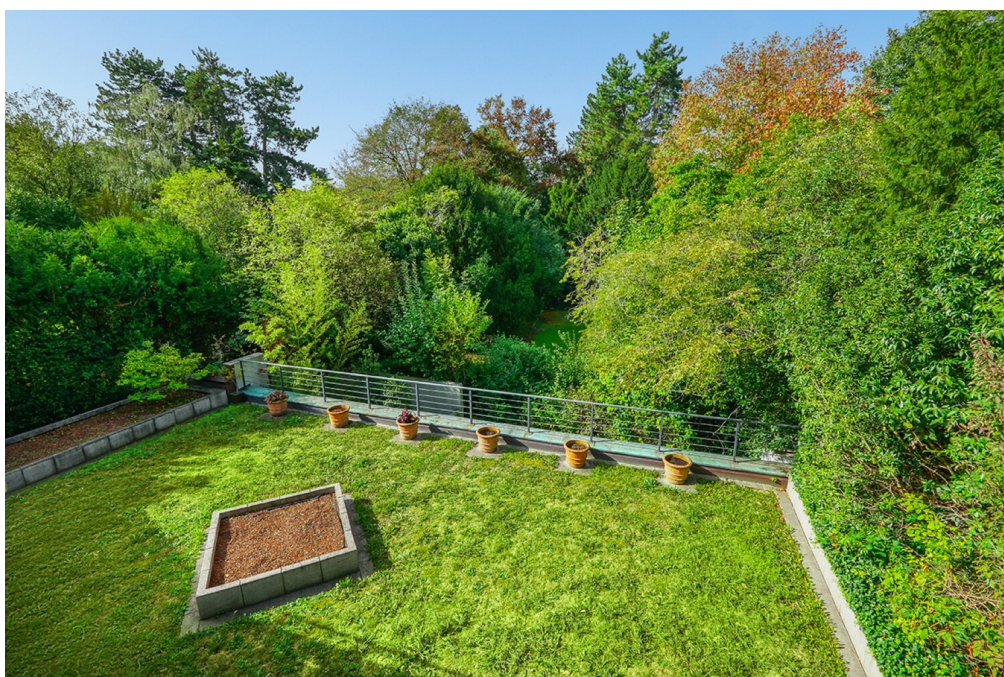
???????? ?????????: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????



???????? ?????????: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????



??????? ???????: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

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

Diese Unternehmer-Villa aus dem Jahr 1958 ist mit ihren ca. 385 m<sup>2</sup> Wohnfläche weit mehr als nur ein Haus – sie ist ein Ort voller Geschichte, Großzügigkeit und Potenzial. Auf einem herrlich eingewachsenen Grundstück von rund 1.363 m<sup>2</sup> liegt die Villa wie in einem Dornröschenschlaf verborgen und wartet darauf, durch eine liebevolle Modernisierung in neuem Glanz zu erstrahlen.

Schon beim Betreten spürt man die Großzügigkeit dieser Immobilie: Der rund 70 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich mit seiner imposanten Fensterfront öffnet den Blick in den Garten und wird sofort zum Mittelpunkt des Hauses. Hier finden gesellige Familienabende ebenso ihren Platz wie elegante Empfänge.

Das Obergeschoss bietet mit vier Schlafzimmern eine familienfreundliche Raumaufteilung. Besonders das Elternschlafzimmer mit eigenem Bad en suite und privater Dachterrasse versprüht einen Hauch von Exklusivität – ein Rückzugsort mit Blick ins Grüne, wie man ihn heute nur selten findet.

Das begehbare Dachgeschoss, aktuell über eine elektrische Auszugstreppe erreichbar, eröffnet zusätzliches Ausbaupotenzial – Raum für Ideen, Träume oder zukünftige Wohn- und Arbeitsbereiche.

Im Untergeschoss offenbart die Villa ihre besonderen Schätze: Ein Partykeller im charakteristischen Stil der 70er Jahre erzählt Geschichten vergangener Abende, während zwei Hobbyräume und ein großzügiger Weinkeller Platz für Hobbys und Sammlerleidenschaften bieten. Das eigentliche Highlight jedoch ist der Wellnessbereich – ein ca. 11 × 5 m großer Pool mit Whirlpool und Sauna. Hier verbindet sich der Charme der Vergangenheit mit dem Versprechen auf luxuriöse Entspannung in der Zukunft. Auch auf dieser Ebene erwartet Sie ein großzügiger Terrassenbereich mit Zugang zum Garten.

Der weitläufige Garten umschließt das Haus wie ein grünes Paradies. Alte Bäume, eingewachsene Strukturen und Rasenflächen verleihen ihm eine unvergleichliche Atmosphäre und bieten zugleich Privatsphäre sowie Gestaltungsmöglichkeiten für neue Gartenideen.

Eine großzügige Doppelgarage mit zwei Stellplätzen vor dieser bietet zudem auch einem größeren Fuhrpark viel Platz.

Diese Villa ist keine gewöhnliche Immobilie. Sie ist ein Ort, der Raum für Erinnerungen schafft, der Großzügigkeit atmet und Individualität zulässt. Mit der richtigen Vision und einer umfassenden Modernisierung kann sie sich in eine einzigartige Residenz verwandeln – eine Familienvilla mit Seele, Charme und unvergleichlichem Potenzial. Überzeugen Sie sich gerne bei einem persönlichen Termin vor Ort!

??????? ???????: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

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

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

??????? ?????????: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

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

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

??????? ?????????: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

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

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.

???????? ??????????: 25013150 - 40474 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)