

Düsseldorf – Stockum

# Különálló családi ház tágas kerttel a nyugodt családi élethez

VP azonosító: 25013120



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

VÉTELÁR: 949.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 137,17 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 529 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 25013120                  |
| Hasznos lakótér       | ca. 137,17 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto                |
| Az ingatlan elérhető  | 01.08.2026                |
| Szobák                | 4                         |
| Hálósobák             | 3                         |
| Fürdőszobák           | 2                         |
| Építés éve            | 2009                      |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs                |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 949.000 EUR                                                                           |
| Ház                  | Családi ház                                                                           |
| Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC,<br>Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha                  |

VP azonosító: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 05.03.2029    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 82.00 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2009                       |



VP azonosító: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## Az ingatlan





VP azonosító: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## Az ingatlan





VP azonosító: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## Az ingatlan





VP azonosító: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## Az ingatlan





VP azonosító: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## Az ingatlan





VP azonosító: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## Az ingatlan





VP azonosító: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## Az ingatlan





VP azonosító: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 2009-ben épült családi ház egy nagyjából 529 m<sup>2</sup>-es, nagyméretű telken fekszik, és körülbelül 137 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, amely bőséges teret biztosít az egyéni életvitelhez. Az ingatlan modern építészetével, masszív szerkezetével és jól megtervezett elrendezésével lenyűgöző, ideális körülményeket kínálva mind családok, mind párok számára. A házba belépve egy barátságos elosztó fogadja, ahol rengeteg hely van a gardrób szekrénynek. Innen nyílik a tágas nappali és étkező. A nagy ablakok kellemes hangulatot teremtenek, és szép kilátást nyújtanak a teraszra és a szomszédos kertre. A szomszédos konyha rengeteg helyet biztosít a belsőépítészeti elképzelések megvalósításához, és közvetlenül kapcsolódik a nappalihoz, elősegítve a nyílt kommunikációt és a társasági életet. A földszinten található egy modern, természetes megvilágítású, zuhanyzós fürdőszoba is. Egy lépcső vezet az emeletre, ahol három kényelmes méretű hálószoba található. Itt a család minden tagja elegendő magánéletet és teret talál a személyes kifejezéshez. A második, szintén természetes megvilágítású fürdőszobában kád és modern berendezések találhatók. A nagy háztartási helyiségben könnyen elfér egy mosógép, egy szárítógép és egyéb háztartási cikkek. További tárolási lehetőséget biztosít egy tárolóhelyiség a földszinten és egy tetotéri tárolóhelyiség. A kert és a terasz számos felhasználási lehetőséget kínál – legyen szó játszótérrel, kertészkedésről vagy a szabadban való pihenésről. Az ingatlanhoz garázs és elotte parkolóhely tartozik, amelyek kényelmesen, a telken helyezkednek el. A tömegközlekedés és a szolgáltatások, mint például üzletek, iskolák és orvosok, csak pár percre vannak. Összefoglalva, ez az ingatlan a praktikus elrendezés, a jó tulajdonságok és a jól karbantartott állapot sikeres kombinációját kínálja. A ház ideális azok számára, akik értékelik a modern otthont, tágas térrel és kellemes lakókörnyezettel. Engedje meg, hogy meggyozzuk Önt az ingatlan elonyeirol egy személyes megtekintés során – örömmel mutatjuk meg Önnek a házat. Kérjük, látogassa meg Instagram-oldalunkat is: "vonpoll\_duesseldorf". Ott további izgalmas ingatlanajánlatokat talál, és mindig naprakész lesz.



VP azonosító: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## Minden a helyszínról

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

VP azonosító: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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