

Düsseldorf – Stockum

Impozáns villa medencével és lehetőségekkel

VP azonosító: 25013150



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.650.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 385 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.363 m²

VP azonosító: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

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

VP azonosító: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

Áttekintés

VP azonosító	25013150	Vételár	1.650.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 385 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Csonka kontytfö	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	4	Hasznos terület	ca. 149 m ²
Fürdoszobák	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kert / közös használat, Erkély
Építés éve	1958		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	308.70 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.08.2035	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1958

VP azonosító: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

Az ingatlan



VP azonosító: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

Az ingatlan



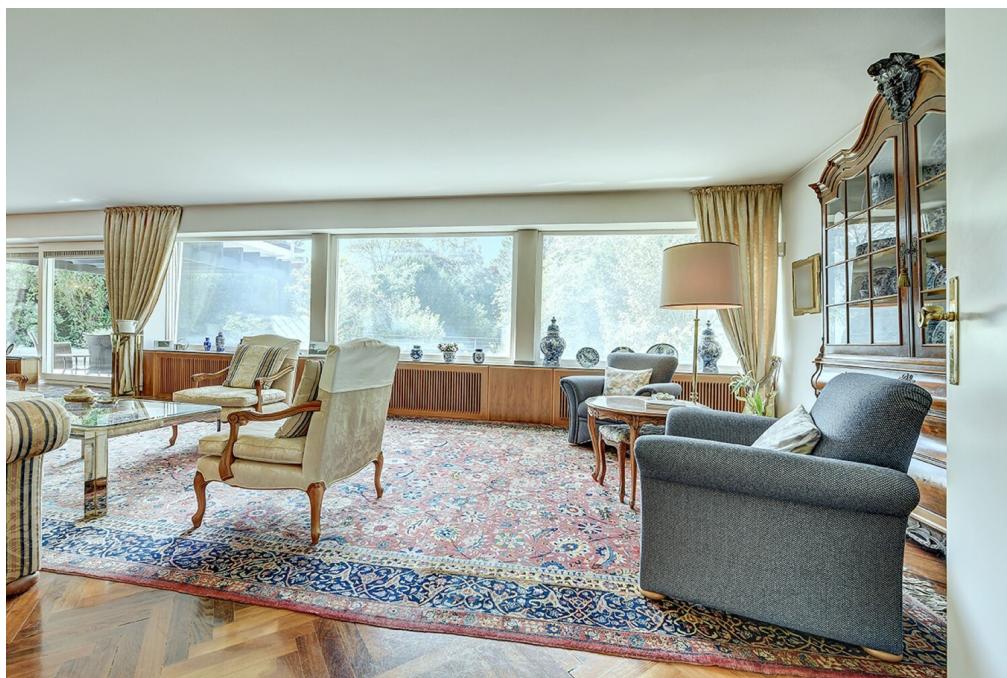
VP azonosító: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

Az ingatlan



VP azonosító: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

Az ingatlan



VP azonosító: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

Az ingatlan



VP azonosító: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

Az ingatlan



VP azonosító: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

Az ingatlan



VP azonosító: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

Az ingatlan



VP azonosító: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

Az ingatlan



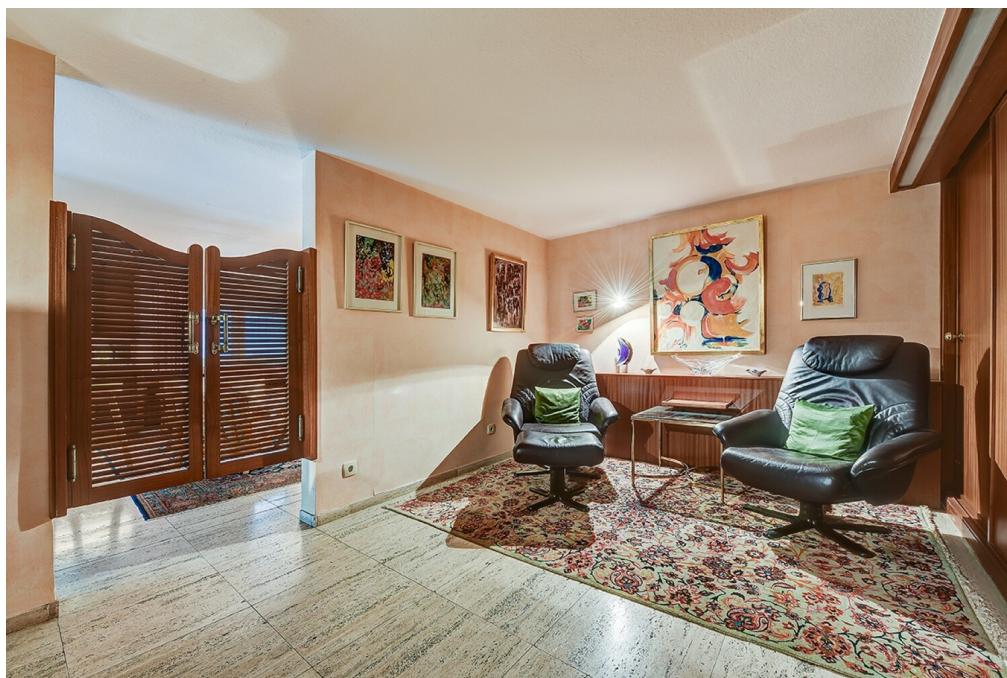
VP azonosító: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

Az ingatlan



VP azonosító: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

Az ingatlan



VP azonosító: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

Az ingatlan



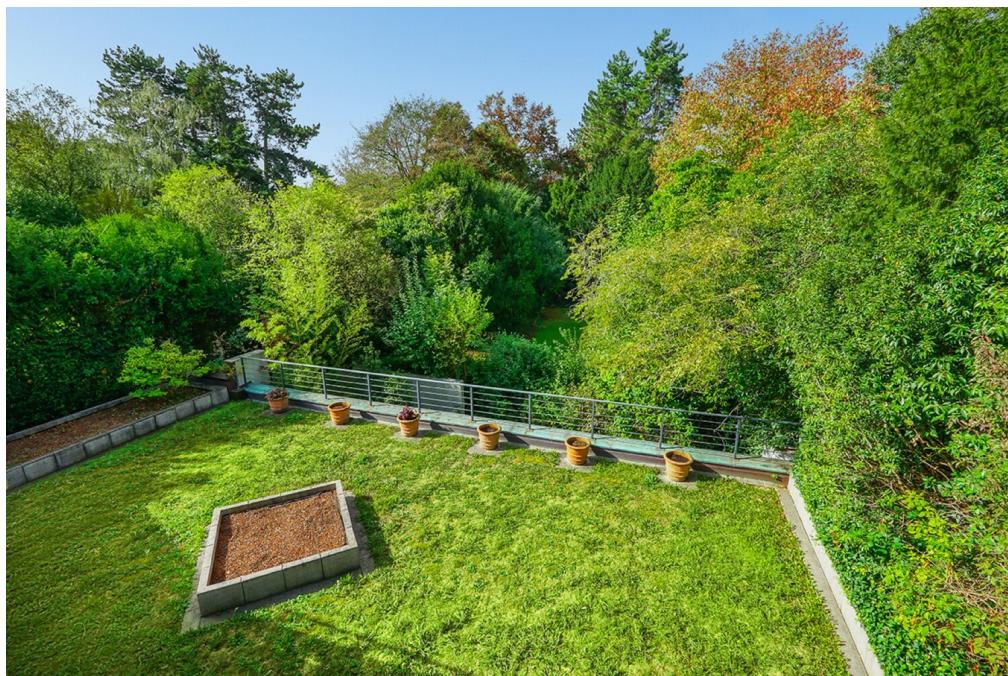
VP azonosító: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

Az ingatlan



VP azonosító: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

Az ingatlan



VP azonosító: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

Az elso benyomás

Ez a vállalkozó villája, amely 1958-ban épült, körülbelül 385 m²-es lakóterével sokkal több, mint egy ház – egy történelemmel, tágassággal és lehetőségekkel átitatott hely. Egy gyönyörűen parkositott, körülbelül 1363 m²-es telken fekszik, mint Csipkerózsika, és arra vár, hogy szeretettel modernizálják és életre keltsék. Az ingatlan tágassága már belépéskor azonnal szembebetűnik: a körülbelül 70 m²-es nappali és étkező lenyugözo ablakfrontjával a kertre nyílik, és azonnal az otthon szívévé válik. Itt a barátságos családi esték és az elegáns fogadások is tökéletes helyszínt találnak. Az emelet családbarát elrendezést kínál négy hálószobával. Különösen a fő hálószoba a saját fürdoszobával és a privát tetoterasszal exkluzivitást áraszt – egy olyan pihenohely, ahonnan kilátás nyílik a környező zöldre, ami manapság ritkaság. A jelenleg elektromos lehúzható lépcson keresztül megközelíthető, megközelíthető tetotér további bovíthatási lehetőségeket kínál – teret az ötleteknek, álmodnak vagy a jövöbeli lakó- és munkaterületeknek. Az alagsorban a villa különleges kincseit tárja fel: A 70-es évek jellegzetes stílusában berendezett partipince a múlt estéirol mesél, míg két hobbiszoba és egy tágas borospince kínál helyet a hobbiknak és a gyűjtési szenvedélyeknek. Az igazi fénypontról azonban a wellness részleg – egy körülbelül 11 x 5 méteres medence pezsgofürdővel és szaunával. Itt a múlt varázsa keveredik a jövo luxus kikapcsolódásának ígéretével. Szintén ezen a szinten található egy tágas terasz is, ahonnan ki lehet jutni a kertbe. A hatalmas kert zöld paradicsomként veszi körül a házat. Az érett fák, a bejáratott elemek és a gyep páratlan hangulatot kölcsönöznek neki, miközben a magánéletet és az új kerti ötletek kialakításának lehetőségét is kínálják. A tágas dupla garázs két parkolóhellyel az elején boséges helyet biztosít egy nagyobb jármupark számára is. Ez a villa nem minden napig ingatlan. Olyan hely, amely teret ad az emlékeknek, nagylelkuséget áraszt, és lehetővé teszi az egyéniséget. A megfelelő vízióval és átfogó modernizációval egyedi rezidenciává alakítható – egy lélekkel, bájjal és páratlan potenciállal rendelkező családi villává. Meghívjuk Önt, hogy gyozodjön meg róla személyesen egy személyes találkozó során a helyszínen!

VP azonosító: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

Részletes felszereltség

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 m² und großzügiger Fensterfront

Elternschlafzimmer mit Bad en suite und Dachterrasse

Begehbares 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

VP azonosító: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

Minden a helyszínrol

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

VP azonosító: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 308.70 kwh/(m²*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



VON POLL
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL
REAL ESTATE

VP azonosító: 25013150 - 40474 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com