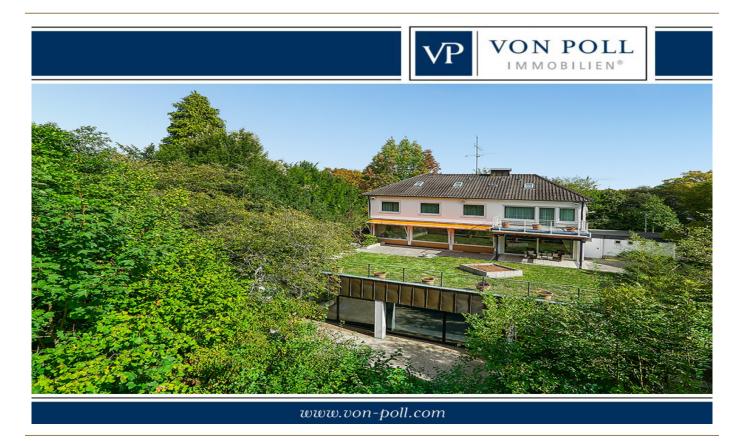


#### Düsseldorf - Stockum

#### Impozáns villa medencével és lehetoségekkel

VP azonosító: 25013150



VÉTELÁR: 1.650.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 385 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.363 m<sup>2</sup>



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



## Áttekintés

VP azonosító	25013150
Hasznos lakótér	ca. 385 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	5
Hálószobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1958
Parkolási lehetoségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.650.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 149 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kert / közös használat, Erkély



# Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.08.2035
Energiaforrás	Olaj

Energetikai tanúsítvány
308.70 kWh/m²a
Н
1958





















































































#### 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 lehetoségekkel átitatott hely. Egy gyönyöruen parkosított, körülbelül 1363 m²-es telken fekszik, mint Csipkerózsika, és arra vár, hogy szeretettel modernizálják és életre keltsék. Az ingatlan tágassága már belépéskor azonnal szembetunik: a körülbelül 70 m²-es nappali és étkezo 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 fo hálószoba a saját fürdoszobával és a privát tetoterasszal exkluzivitást áraszt – egy olyan pihenohely, ahonnan kilátás nyílik a környezo zöldre, ami manapság ritkaság. A jelenleg elektromos lehúzható lépcson keresztül megközelítheto, megközelítheto tetotér további bovítési lehetoségeket kínál – teret az ötleteknek, álmoknak vagy a jövobeli 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 gyujtési szenvedélyeknek. Az igazi fénypont azonban a wellness részleg – egy körülbelül 11 x 5 méteres medence pezsgofürdovel 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 lehetoségét is kínálják. A tágas dupla garázs két parkolóhellyel az elején boséges helyet biztosít egy nagyobb jármupark számára is. Ez a villa nem mindennapi ingatlan. Olyan hely, amely teret ad az emlékeknek, nagylelkuséget áraszt, és lehetové teszi az egyéniséget. A megfelelo vízióval és átfogó modernizációval egyedi rezidenciává alakítható – egy lélekkel, bájjal és páratlan potenciállal rendelkezo családi villává. Meghívjuk Önt, hogy gyozodjön meg róla személyesen egy személyes találkozó során a helyszínen!



#### 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 Architketur 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



#### 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



#### 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 It. 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.



## 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 felelosségkizárásához

www.von-poll.com