

Düsseldorf – Stockum

## Casa unifamiliare indipendente con ampio giardino per una vita familiare rilassata

Codice oggetto: 25013120



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

PREZZO D'ACQUISTO: 949.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 137,17 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 529 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25013120                  |
| Superficie netta    | ca. 137,17 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| DISPONIBILE DAL     | 01.08.2026                |
| Vani                | 4                         |
| Camere da letto     | 3                         |
| Bagni               | 2                         |
| Anno di costruzione | 2009                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage                |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 949.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

Codice oggetto: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 05.03.2029    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 82.00 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2009                             |

Codice oggetto: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta, costruita nel 2009, sorge su un terreno di circa 529 m<sup>2</sup> e offre circa 137 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offrendo ampio spazio per la vita individuale. La proprietà colpisce per la sua architettura contemporanea, la costruzione solida e la disposizione ben progettata, offrendo condizioni ideali sia per famiglie che per coppie. Entrando in casa, si viene accolti da un accogliente ingresso con ampio spazio per il guardaroba. Da qui si accede all'ampia zona giorno e pranzo. Le ampie finestre creano un'atmosfera piacevole e offrono una splendida vista sulla terrazza e sul giardino adiacente. La cucina adiacente offre ampio spazio per realizzare le proprie idee di interior design ed è direttamente collegata al soggiorno, favorendo la comunicazione aperta e la socializzazione. Sempre al piano terra si trova un bagno moderno, illuminato naturalmente e dotato di doccia. Una scala conduce al piano superiore, che ospita tre camere da letto di dimensioni confortevoli. Qui, ogni membro della famiglia troverà sufficiente privacy e spazio per esprimersi. Un secondo bagno, anch'esso illuminato naturalmente, è dotato di vasca da bagno e sanitari moderni. Un ampio ripostiglio può ospitare comodamente lavatrice, asciugatrice e altri elettrodomestici. Ulteriore spazio di stoccaggio è offerto da un ripostiglio al piano terra e da un ripostiglio in soffitta. Il giardino e la terrazza offrono molteplici possibilità di utilizzo: come area giochi, per il giardinaggio o per rilassarsi all'aperto. La proprietà comprende un garage e un posto auto antistante, comodamente situati all'interno del terreno. I mezzi pubblici e servizi come negozi, scuole e medici sono raggiungibili in pochi minuti. In sintesi, questa proprietà offre una combinazione vincente di una disposizione pratica, ottime finiture e condizioni di manutenzione ottimali. La casa è ideale per chi apprezza una casa moderna con ampi spazi e un ambiente abitativo piacevole. Lasciatevi convincere dei vantaggi di questa proprietà durante una visita di persona: non vediamo l'ora di mostrarvi la casa. Visitate anche la nostra pagina Instagram "vonpoll\_duesseldorf". Lì troverete altre interessanti offerte immobiliari e sarete sempre aggiornati.

Codice oggetto: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## Tutto sulla posizione

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

**Codice oggetto: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25013120 - 40468 Düsseldorf – Stockum

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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