

Düsseldorf – Stockum

## Villa signorile con piscina e potenziale

Codice oggetto: 25013150



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 385 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.363 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25013150 - 40474 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: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25013150                             |
| Superficie netta    | ca. 385 m²                           |
| Tipologia tetto     | a padiglione                         |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1958                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                             |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.650.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                           |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                   |
| Superficie lorda       | ca. 149 m²                                                                  |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Giardino / uso comune, Balcone |

Codice oggetto: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 05.08.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 308.70 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1958                             |



Codice oggetto: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La proprietà





Codice oggetto: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La proprietà





Codice oggetto: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La proprietà





Codice oggetto: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La proprietà





Codice oggetto: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La proprietà





Codice oggetto: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La proprietà





Codice oggetto: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La proprietà





Codice oggetto: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La proprietà





Codice oggetto: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La proprietà





Codice oggetto: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La proprietà





Codice oggetto: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La proprietà





Codice oggetto: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

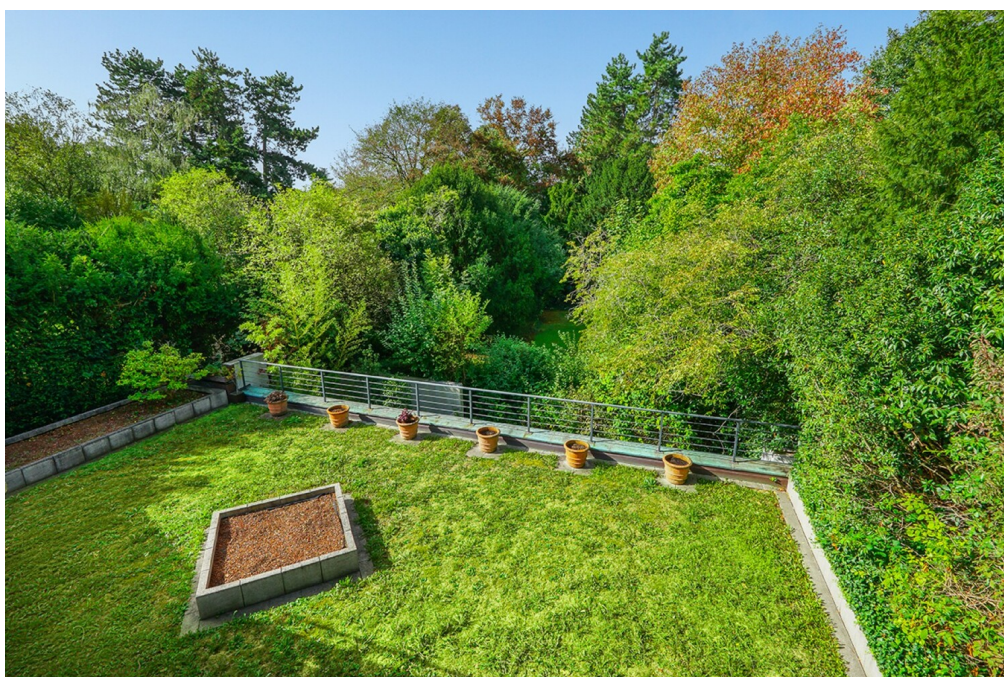
## La proprietà





Codice oggetto: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Una prima impressione

La villa di questo imprenditore, costruita nel 1958, con i suoi circa 385 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, è molto più di una semplice casa: è un luogo ricco di storia, spaziosità e potenziale. Immersa in un terreno splendidamente paesaggistico di circa 1.363 m<sup>2</sup>, la villa è nascosta come la Bella Addormentata, in attesa di essere amorevolmente modernizzata e riportata alla vita. L'ampiezza di questa proprietà è immediatamente evidente entrando: la zona giorno e pranzo di circa 70 m<sup>2</sup>, con la sua imponente facciata vetrata, si apre sul giardino e diventa immediatamente il cuore della casa. Qui, le serate conviviali in famiglia trovano la loro cornice perfetta, così come eleganti ricevimenti. Il piano superiore offre una disposizione a misura di famiglia con quattro camere da letto. La camera da letto principale, in particolare, con il suo bagno privato e la terrazza privata sul tetto, emana un'aria di esclusività: un rifugio con vista sul verde circostante, una rarità al giorno d'oggi. La soffitta accessibile, attualmente raggiungibile tramite una scala retrattile elettrica, offre ulteriore potenziale di ampliamento: spazio per idee, sogni o futuri spazi abitativi e lavorativi. Nel seminterrato, la villa svela i suoi tesori speciali: una cantina per feste in tipico stile anni '70 racconta storie di serate passate, mentre due sale hobby e una spaziosa cantina offrono spazio per hobby e collezionismo. Il vero fiore all'occhiello, tuttavia, è l'area benessere: una piscina di circa 11 x 5 m con idromassaggio e sauna. Qui, il fascino del passato si fonde con la promessa di un relax di lusso in futuro. Sempre a questo piano, troverete un'ampia terrazza con accesso al giardino. L'ampio giardino circonda la casa come un paradiso verde. Alberi secolari, elementi consolidati e prati conferiscono un'atmosfera impareggiabile, offrendo al contempo privacy e possibilità di progettazione per nuove idee per il giardino. Un ampio garage doppio con due posti auto antistanti offre inoltre ampio spazio per una flotta di veicoli più ampia. Questa villa non è una proprietà qualunque. È un luogo che crea spazio per i ricordi, trasuda generosità e consente l'individualità. Con la giusta visione e una ristrutturazione completa, può essere trasformata in una residenza unica: una villa familiare con un'anima, un fascino e un potenziale senza pari. Vi invitiamo a verificarlo di persona durante un appuntamento personalizzato in loco!



Codice oggetto: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum**

## Tutto sulla posizione

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



Codice oggetto: 25013150 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Ulteriori informazioni

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.



Codice oggetto: 25013150 - 40474 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)