

Düsseldorf - Stockum

# Großzügige Villa mit Schwimmbad und grüner Oase

*Codice oggetto: 25013150N*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.470.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 385 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.363 m<sup>2</sup>**

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

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25013150N	Prezzo d'acquisto	1.470.000 EUR
Superficie netta	ca. 385 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	4	Superficie lorda	ca. 149 m <sup>2</sup>
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Giardino / uso comune, Balcone
Anno di costruzione	1958		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage		

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

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	308.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	05.08.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1958

Codice oggetto: 25013150N - 40474 Düsseldorf - Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25013150N - 40474 Düsseldorf - Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25013150N - 40474 Düsseldorf - Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25013150N - 40474 Düsseldorf - Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25013150N - 40474 Düsseldorf - Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25013150N - 40474 Düsseldorf - Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25013150N - 40474 Düsseldorf - Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25013150N - 40474 Düsseldorf - Stockum

## La proprietà



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

## La proprietà



Codice oggetto: 25013150N - 40474 Düsseldorf - Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25013150N - 40474 Düsseldorf - Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25013150N - 40474 Düsseldorf - Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 25013150N - 40474 Düsseldorf - Stockum

## La proprietà



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

## Una prima impressione

Diese Unternehmer-Villa aus dem Jahr 1958 ist mit rund 385 m<sup>2</sup> Wohnfläche weit mehr als nur ein Haus – sie ist ein Ort mit Geschichte, Großzügigkeit und außergewöhnlichem Potenzial. Auf einem wunderschön eingewachsenen Grundstück von etwa 1.363 m<sup>2</sup> liegt die Villa beinahe verborgen wie im Dornröschenschlaf und wartet darauf, durch eine liebevolle Modernisierung wieder in neuem Glanz zu erstrahlen.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die beeindruckende Großzügigkeit spürbar: Der etwa 70 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich mit seiner markanten Fensterfront eröffnet einen herrlichen Blick in den Garten und bildet das Herzstück des Hauses. Hier entstehen ebenso gemütliche Familienmomente wie stilvolle Abende mit Gästen.

Im Obergeschoss erwarten Sie vier Schlafzimmer, die eine ideale Raumaufteilung für Familien bieten. Besonders hervorzuheben ist das Elternschlafzimmer mit Bad en suite und eigener Dachterrasse. Dieser private Rückzugsort mit Blick ins Grüne vermittelt ein exklusives Wohngefühl, das man heute nur noch selten findet.

Das begehbare Dachgeschoss, derzeit über eine elektrische Auszugstreppe erreichbar, bietet zusätzliches Ausbaupotenzial. Hier lassen sich weitere Wohn-, Arbeits- oder Hobbyräume verwirklichen – Raum für individuelle Ideen und zukünftige Gestaltungsmöglichkeiten.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit besonderen Highlights: Ein Partykeller im typischen Stil der 1970er Jahre erzählt von geselligen Abenden vergangener Zeiten. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei Hobbyräume sowie einen großzügigen Weinkeller, der Sammlern und Genießern viel Platz bietet. Das

eigentliche Highlight ist jedoch der Wellnessbereich mit einem etwa 11 × 5 m großen Pool, Whirlpool und Sauna. Hier verbindet sich der Charme vergangener Jahrzehnte mit der Möglichkeit, einen exklusiven Rückzugsort für Entspannung und Erholung zu schaffen. Von dieser Ebene aus gelangen Sie zudem auf eine großzügige Terrasse mit direktem Zugang zum Garten.

Der weitläufige Garten umgibt das Haus wie eine grüne Oase. Alte Bäume, gewachsene Strukturen und großzügige Rasenflächen verleihen dem Grundstück eine besondere Atmosphäre und sorgen gleichzeitig für Privatsphäre. Gleichzeitig eröffnet sich hier viel Raum für individuelle Gartengestaltung und neue Ideen.

Eine großzügige Doppelgarage sowie zwei weitere Stellplätze davor bieten ausreichend Platz auch für einen größeren Fuhrpark.

Diese Villa ist weit mehr als eine gewöhnliche Immobilie. Sie ist ein Ort, der Raum für Erinnerungen schafft, der Großzügigkeit ausstrahlt und individuelle Wohnträume ermöglicht. Mit der richtigen Vision und einer umfassenden Modernisierung kann hier eine einzigartige Residenz entstehen – eine Familienvilla mit Charakter, Charme und außergewöhnlichem Potenzial.

Gerne überzeugen wir Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort von den besonderen Qualitäten dieser Immobilie.

**Codice oggetto: 25013150N - 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: 25013150N - 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-Tersteege-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: 25013150N - 40474 Düsseldorf - Stockum**

## Ulteriori informazioni

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: 25013150N - 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)