

Düsseldorf / Stockum

# Exklusives Einfamilienhaus mit modernster Ausstattung in beliebter Bestlage

*Codice oggetto: 26457008*



**PREZZO D'ACQUISTO: 2.350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 380 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 505 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26457008
Superficie netta	ca. 380 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	4
Anno di costruzione	2012
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.350.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,55% (inkl. MwSt.)
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 40 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	17.04.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	39.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2012

Codice oggetto: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum

## La proprietà



Codice oggetto: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum

## La proprietà



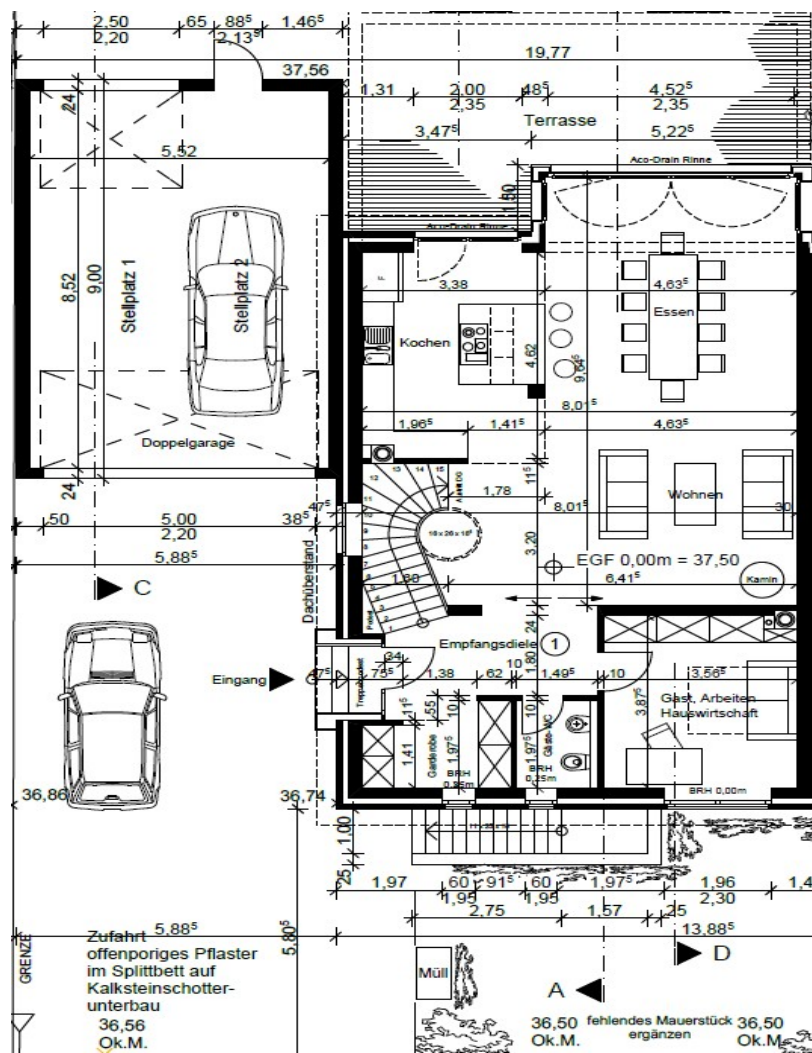
Codice oggetto: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum

## La proprietà



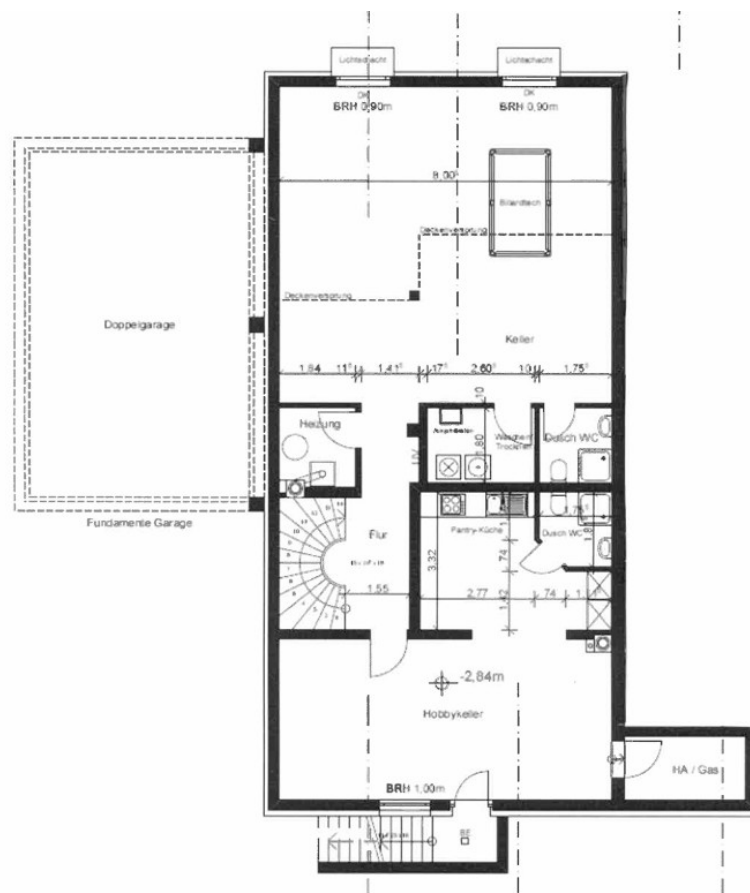
Codice oggetto: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum

# Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum**

## Una prima impressione

Dieses exklusiv angebotene Einfamilienhaus präsentiert sich mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 380 m<sup>2</sup> auf einem ca. 505 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie wurde im Jahr 2012 fertiggestellt und befindet sich in einem außergewöhnlich gepflegten, neuwertigen Zustand. Hier vereinen sich modernes Wohnen, durchdachte Architektur und eine sehr hochwertige Ausstattung, die auch anspruchsvollen Vorstellungen gerecht wird. Insgesamt stehen acht Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Fünf Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familienmitglieder sowie Gäste und ermöglichen komfortables Wohnen auf mehreren Ebenen. Vier Badezimmer sorgen für Privatsphäre und Komfort im Alltag – hierdurch werden wartende Morgenrituale überflüssig. Die Ausstattung der Badezimmer entspricht modernen Ansprüchen an Design und Funktionalität.

Das Haus überzeugt durch seine Großzügigkeit und Flexibilität im Grundriss. Im Dachgeschoss befindet sich ein vielseitig nutzbares Studio mit eigenem Bad und einem Balkon, das sich ideal zur Gestaltung individueller Wohnräume eignet – sei es als Rückzugsort, Atelier oder Gästesuite. Im Souterrain steht zusätzlich ein separates Arbeitszimmer beziehungsweise eine Einliegerwohnung zur Verfügung, die einen eigenen Eingang, eine Küchenzeile und ein Duschbad besitzt. Diese Einheit eignet sich sowohl für berufliche Aktivitäten als auch für die Unterbringung von Familienangehörigen oder Besuchern.

Ein großer Hobbyraum ergänzt das Raumangebot und bietet Ihnen die Möglichkeit zur Verwirklichung Ihrer persönlichen Interessen – ganz gleich, ob als Fitness-, Billard- oder Spielzimmer.

Die Immobilie ist außerdem mit einer Doppelgarage ausgestattet, die ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und weitere Gegenstände bietet. Hier besteht die Möglichkeit einer Aufstockung zur Erweiterung des Wohnraums.

Auf Wunsch kann das Haus voll möbliert übernommen werden, sodass Sie direkt einziehen und von Anfang an das gesamte Gestaltungskonzept genießen können. Die Ausstattung entspricht modernsten Standards. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Wohnräumen für behagliche Temperaturen und ein angenehmes Wohnklima. Hochwertige Materialien und zahlreiche durchdachte Details prägen das gesamte Haus. Dank der Dreifachverglasung sämtlicher Fenster und einer sehr guten Wärmedämmung erfüllt die Immobilie die Vorgaben der Energiewertklasse A und bietet ein energieeffizientes Wohnumfeld.

Die Kombination aus Raumvielfalt, hochwertiger technischer Ausstattung und attraktiver Architektur macht dieses Haus zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser wunderbaren Immobilie zu überzeugen.

**Codice oggetto: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum**

## **Tutto sulla posizione**

Düsseldorf-Stockum besticht durch seine harmonische Verbindung von urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen, was es zu einem besonders attraktiven Standort für Familien macht. Die Stadt Düsseldorf selbst überzeugt mit einer stabilen wirtschaftlichen Basis, exzellenter Verkehrsanbindung und einem vielfältigen Freizeit- und Bildungsangebot, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Hier genießen Bewohner eine hohe Lebensqualität, geprägt von Sicherheit, Komfort und einer zukunftsorientierten Infrastruktur, die das tägliche Leben angenehm und unkompliziert gestaltet.

Im lebendigen Stadtteil Stockum finden Familien ein ideales Umfeld, das Raum für gemeinsames Wachstum und individuelle Entfaltung bietet. Die ruhige, grüne Wohnlage mit familienfreundlicher Atmosphäre schafft ein Gefühl von Geborgenheit und Gemeinschaft. Die Nähe zu zahlreichen Schulen und Kindertagesstätten unterstreicht den familienorientierten Charakter des Viertels und ermöglicht kurze Wege. Gleichzeitig profitieren Eltern von einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, der eine schnelle Erreichbarkeit der Düsseldorfer Innenstadt und umliegender Bezirke gewährleistet.

Das Bildungsangebot in Stockum ist vielfältig und auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt: Von der Städtischen Montessori-Grundschule Farnweg, die nur wenige Minuten zu Fuß entfernt liegt, über verschiedene Kindergärten wie die Katholische Montessori-Tageseinrichtung Heilige Familie bis hin zum Max-Planck-Gymnasium, das in etwa acht bis neun Minuten zu Fuß erreichbar ist. Gesundheitsversorgung und Sicherheit werden durch nahegelegene Apotheken wie die Apotheke Deiker Höfe, nur vier Minuten zu Fuß entfernt, sowie durch das Nelly-Sachs-Haus und die Paracelsus-Klinik Golzheim gewährleistet, die innerhalb von maximal 15 Gehminuten erreichbar sind. Für die Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Parks und Spielplätze, etwa der nahegelegene Park in nur drei Minuten Fußweg, sowie vielfältige Sportmöglichkeiten Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit der U-Bahn-Station Freiligrathplatz in fünf Minuten Fußentfernung und mehreren Buslinien in unmittelbarer Nähe, erleichtert zudem Ausflüge und Erkundungen in die gesamte Region.

Für Familien, die in Düsseldorf ein sicheres, komfortables und lebendiges Zuhause suchen, präsentiert sich Stockum als ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern den Alltag entspannt gestalten können. Die Kombination aus exzellenter Infrastruktur, naturnaher Umgebung und einem starken Gemeinschaftsgefühl macht diesen Stadtteil zu einer besonders begehrten Adresse für ein glückliches Familienleben.

**Codice oggetto: 26457008 - 40468 Düsseldorf / Stockum**

## **Partner di contatto**

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

**Christian Flücken**

---

**Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen**

**Tel.: +49 2102 - 12 56 217**

**E-Mail: [ratingen@von-poll.com](mailto:ratingen@von-poll.com)**

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

---

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