Düsseldorf / Stockum

Saniertes Einfamilienhaus mit großem Garten in zentraler Lage

Objektnummer: 26457015



KAUFPREIS: 1.680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 196 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1249 m^2

Objektnummer: 26457015 - 40474 Düsseldorf / Stockum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26457015 - 40474 Düsseldorf / Stockum

Auf einen Blick

Objektnummer	26457015
Wohnfläche	ca. 196 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1952
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.680.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 78 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26457015 - 40474 Düsseldorf / Stockum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.03.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	128.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26457015 - 40474 Düsseldorf / Stockum

Die Immobilie





Objektnummer: 26457015 - 40474 Düsseldorf / Stockum

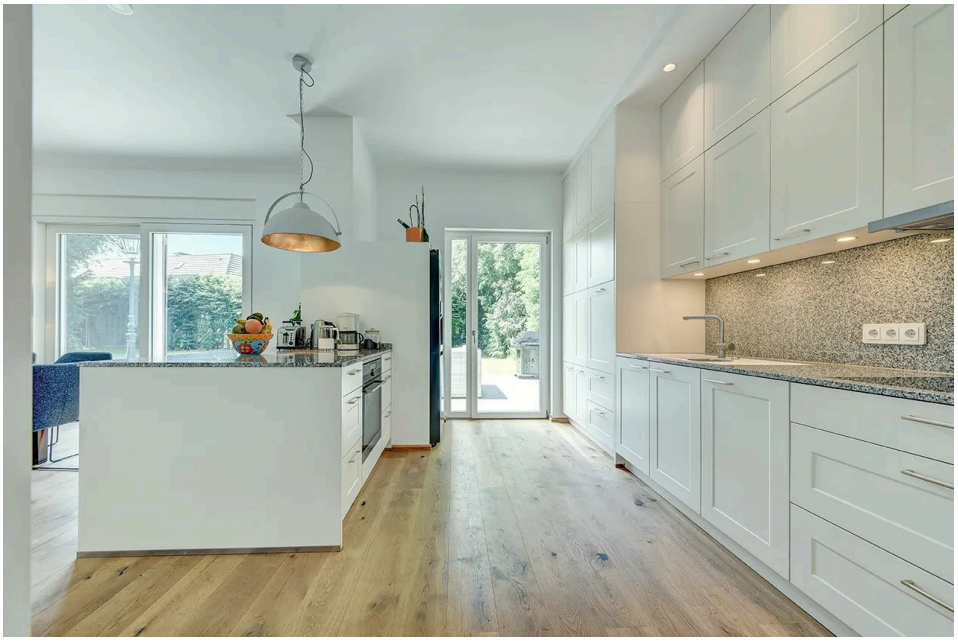
Die Immobilie





Objektnummer: 26457015 - 40474 Düsseldorf / Stockum

Die Immobilie





Objektnummer: 26457015 - 40474 Düsseldorf / Stockum

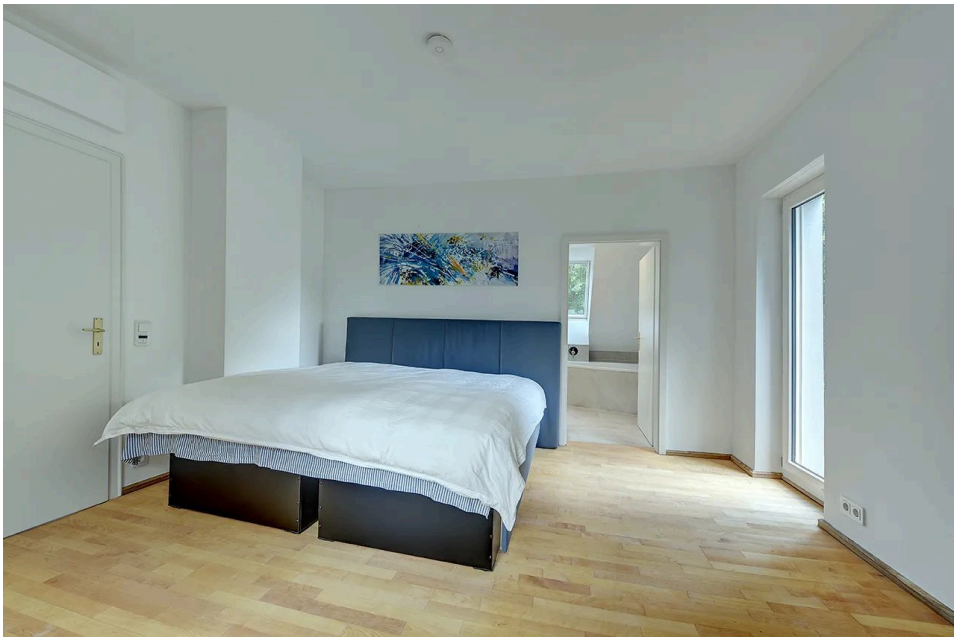
Die Immobilie

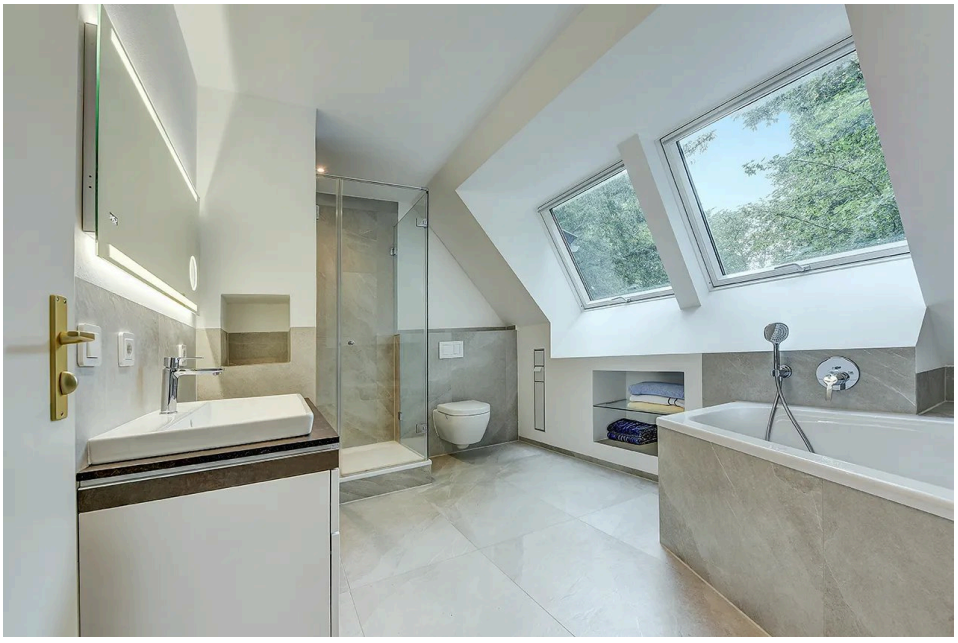




Objektnummer: 26457015 - 40474 Düsseldorf / Stockum

Die Immobilie





Objektnummer: 26457015 - 40474 Düsseldorf / Stockum

Die Immobilie





Objektnummer: 26457015 - 40474 Düsseldorf / Stockum

Die Immobilie





Objektnummer: 26457015 - 40474 Düsseldorf / Stockum

Die Immobilie

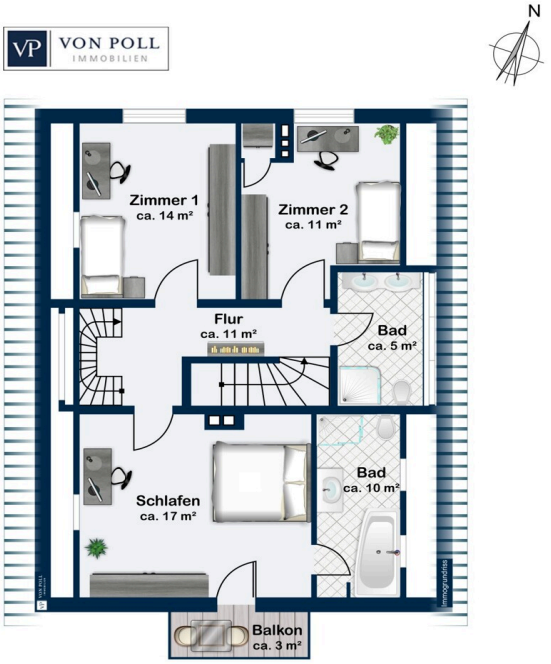


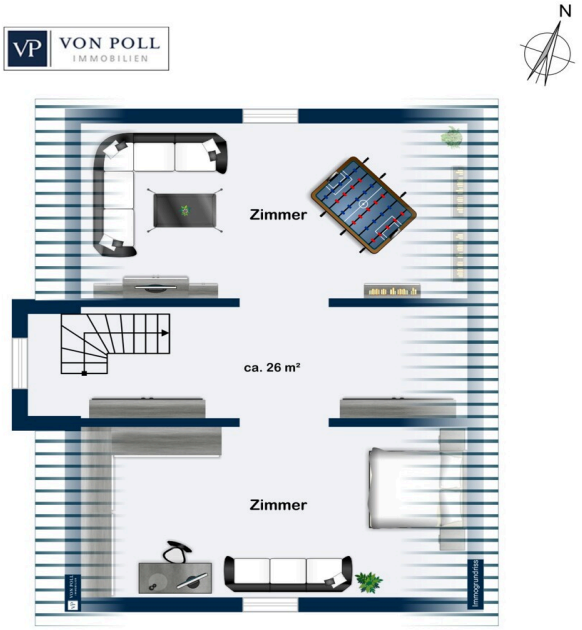


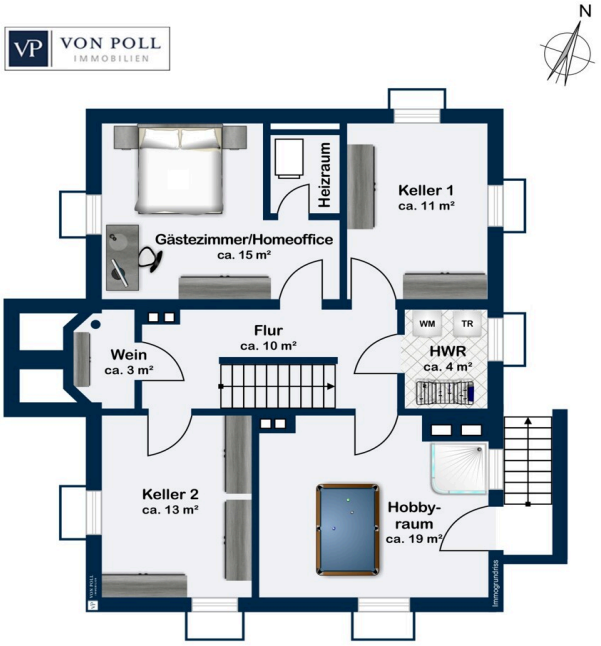
Objektnummer: 26457015 - 40474 Düsseldorf / Stockum

Grundrisse




VON POLL
IMMOBILIEN
N
Zimmer 1
ca. 14 m²
Zimmer 2
ca. 11 m²
Flur
ca. 11 m²
Bad
ca. 5 m²
Schlafen
ca. 17 m²
Bad
ca. 10 m²
Balkon
ca. 3 m²


VON POLL
IMMOBILIEN
N
Zimmer
ca. 26 m²
Zimmer



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26457015 - 40474 Düsseldorf / Stockum

Ein erster Eindruck

Dieses repräsentative Einfamilienhaus wurde 1952 erbaut und steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.249 m². Die Wohnfläche von etwa 196 m² verteilt sich auf insgesamt sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und drei Badezimmer. Der Zustand des Hauses ist als neuwertig zu bezeichnen, da es in den Jahren 2021 bis 2022 aufwändig kernsaniert wurde.
Die moderne, klassisch gehaltene Fassade des Hauses fügt sich harmonisch in die grüne Umgebung ein und sorgt zusammen mit der umfangreichen Gartenfläche mit altem Baumbestand für eine angenehme Privatsphäre. Die breite Terrasse vor dem Küchen- / Essbereich geht direkt in den gepflegten Garten über und bietet viel Platz für gesellige Stunden im Freien.
Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine helle Diele mit Echtholzparkett sowie ein großzügiges Treppenhaus mit Holzstufen. Von hier aus gelangen Sie direkt in den offenen Wohn- und Essbereich. Der Wohnbereich ist lichtdurchflutet und verfügt über zahlreiche bodentiefe Fenster, die für eine angenehme Helligkeit sorgen. Als Highlight ist hier der moderne Kamin zu nennen, der eine behagliche Atmosphäre schafft und an kalten Tagen zusätzliche Wärme spendet.
Die großzügige Küche präsentiert sich in einem zeitlosen, weißen Design und ist mit hochwertigen Einbauschränken sowie einer Kücheninsel ausgestattet. Der direkt angrenzende Essbereich bietet ausreichend Platz für die ganze Familie und Gäste.
Zu den vier Schlafzimmern gehört auch ein Arbeits- oder Gästezimmer im hellen, wohnlich ausgebauten Kellergeschoss mit Holzboden und Fenster. Die Badezimmer sind modern gestaltet und hochwertig ausgestattet – bodengleiche Duschen, große Waschtische und eine Badewanne mit Ausblick vervollständigen das komfortable Raumangebot.
Das Dachgeschoss beherbergt aktuell noch einen Spitzboden, der sich im Ausbau befindet und weitere Gestaltungs- oder Nutzungsoptionen bietet.
Auch im Außenbereich überzeugt diese Immobilie: Der sorgfältig angelegte Garten mit seiner großen Rasenfläche ist von hohen Bäumen und Hecken umgeben, die für Privatsphäre sorgen.
Die Kernsanierung von 2021 bis 2022 bietet Ihnen die Sicherheit einer technisch und optisch modernen Immobilie, verbunden mit dem Charme eines Hauses aus dem Jahr 1952. Die gehobene Ausstattungsqualität, die vollständige Sanierung und die großzügigen Platzverhältnisse bieten ein exklusives Wohnerlebnis auf hohem Niveau.
Überzeugen Sie sich von diesem Einfamilienhaus und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um die gelungene Verbindung aus zeitloser Architektur, hoher Wohnqualität und großzügigem Grundstück selbst zu erleben.

Objektnummer: 26457015 - 40474 Düsseldorf / Stockum

Alles zum Standort

Düsseldorf-Stockum besticht als erstklassiger, international geprägter Wohnstandort, der durch seine herausragende Infrastruktur und hohe Lebensqualität überzeugt. Die Nähe zum Internationalen Flughafen Düsseldorf sowie zur Messe macht die Stadt zu einem bedeutenden Knotenpunkt für globale Geschäftsreisende und Expats. Die exzellente Anbindung an Autobahnen, S-Bahn- und U-Bahn-Linien garantiert schnelle Verbindungen in alle Richtungen, während das vielfältige kulturelle Angebot und die sichere Umgebung das urbane Leben auf höchstem Niveau bereichern.

Stockum zeichnet sich ebenfalls durch seine besonders familienorientierte Atmosphäre aus, die von grünen Parks und großzügigen Freizeitmöglichkeiten geprägt ist. Zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen wie die Karl-Gottwald-Arena und die Flughafen Sportgemeinschaft laden zu aktiver Erholung ein und fördern das Gemeinschaftsgefühl. Die Nähe zum Lantz'schen Park, nur etwa 13 Minuten zu Fuß entfernt, bietet zudem eine idyllische Oase für entspannte Stunden im Freien, die Eltern und Kinder gleichermaßen genießen können.

Für Familien sind vor allem die hervorragenden Bildungsangebote von großer Bedeutung: Grundschulen wie die Gerhard-Tersteegen-Schule und die Montessori-Grundschule Freiligrathplatz sind in nur etwa 9 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar, während Kindergärten wie das städtische Montessori-Kinderhaus innerhalb von 12 Minuten bequem erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte, Zahnärzte und Apotheken, etwa die Albertus Apotheke in 7 Minuten zu Fuß, optimal gewährleistet. Ergänzt wird dies durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: So erreicht man die U-Bahn- und S-Bahn-Station Mörikestraße in nur 7 Minuten zu Fuß, von wo aus sich die gesamte Stadt mühelos erschließen lässt. Auch die nahegelegenen Bushaltestellen Plüschowstraße und Lohauser Dorfstraße sind in 5 bis 6 Minuten erreichbar, was den Familienalltag zusätzlich erleichtert.

Das vielfältige gastronomische Angebot mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants in fußläufiger Nähe rundet das attraktive Wohnumfeld ab. Von entspannten Nachmittagen im Nordpark Café bis hin zu geselligen Abenden in der Pablo's Bar – hier findet jede Familie ihren Lieblingsplatz.

Insgesamt bietet Düsseldorf-Stockum für Familien ein sicheres, komfortables und lebendiges Umfeld, in dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern ein ausgewogenes Leben zwischen urbaner Dynamik und naturnaher Erholung genießen können. Diese Lage vereint alle Voraussetzungen, um den Traum vom idealen Familienwohnsitz zu verwirklichen.

Objektnummer: 26457015 - 40474 Düsseldorf / Stockum

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Flücken

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen
Tel.: +49 2102 - 12 56 217
E-Mail: ratingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com