Düsseldorf / Stockum

Exklusives Doppelhaus in Stockum 504 m² erstklassiger Wohnkomfort und attraktive Mieteinnahmen

Objektnummer: 26457029



KAUFPREIS: 2.750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 504 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 695 m²

Objektnummer: 26457029 - 40468 Düsseldorf / Stockum

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

Objektnummer: 26457029 - 40468 Düsseldorf / Stockum

Auf einen Blick

Objektnummer	26457029
Wohnfläche	ca. 504 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	8
Badezimmer	6
Baujahr	2012
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	2.750.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,55 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 202 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26457029 - 40468 Düsseldorf / Stockum

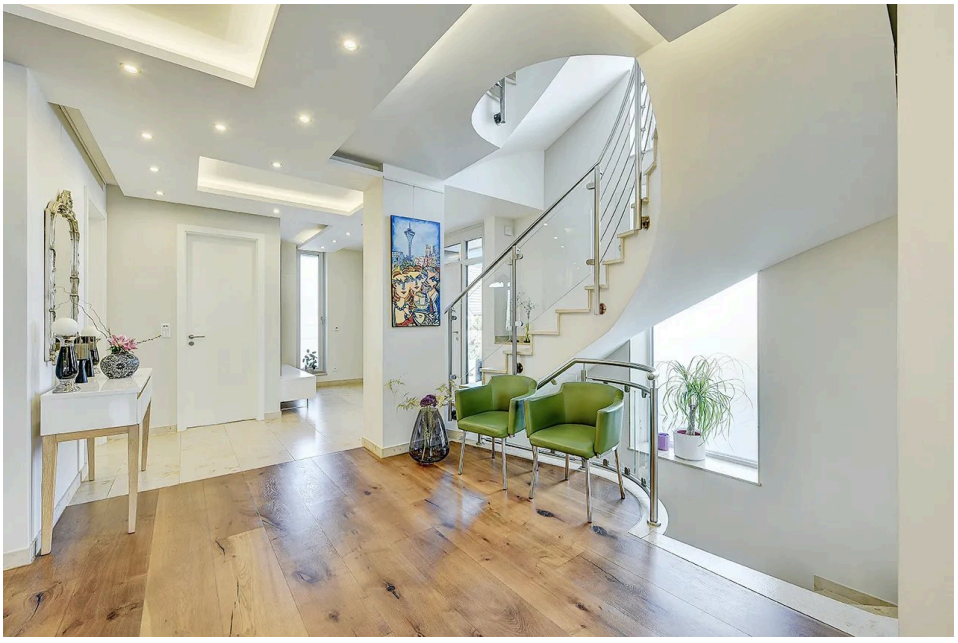
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	39.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.04.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26457029 - 40468 Düsseldorf / Stockum

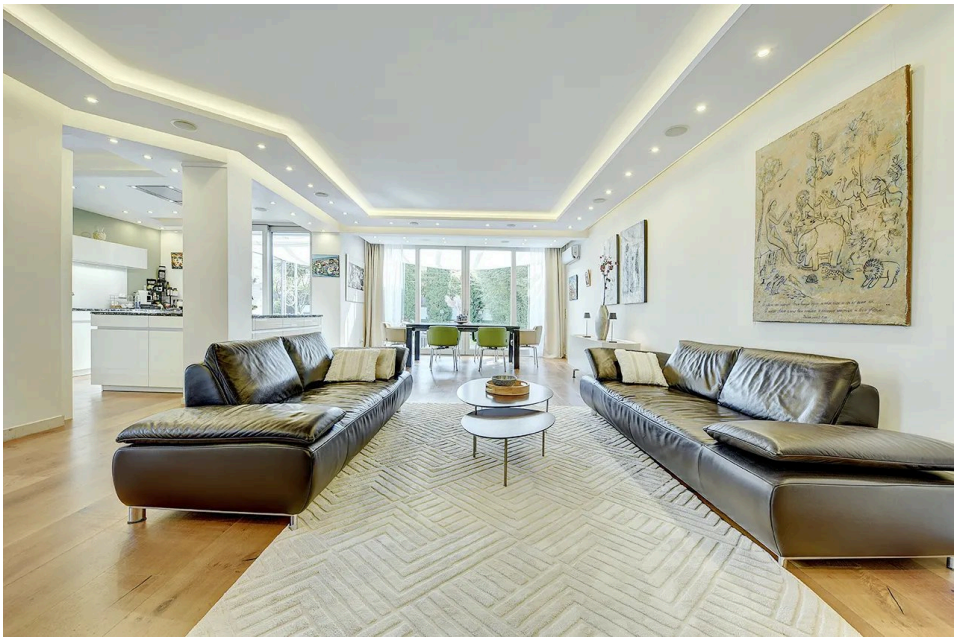
Die Immobilie





Objektnummer: 26457029 - 40468 Düsseldorf / Stockum

Die Immobilie





Objektnummer: 26457029 - 40468 Düsseldorf / Stockum

Die Immobilie





Objektnummer: 26457029 - 40468 Düsseldorf / Stockum

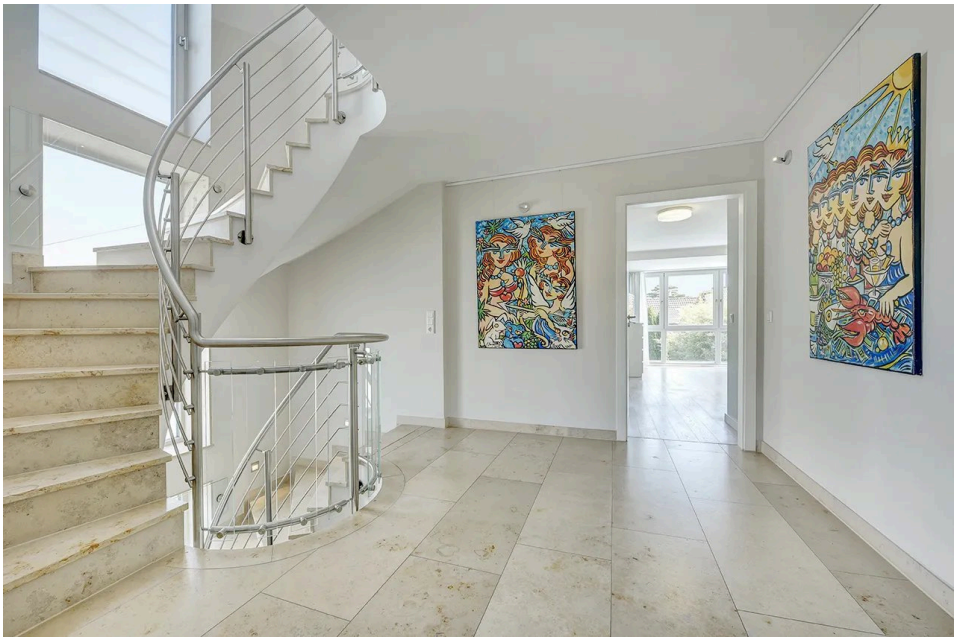
Die Immobilie

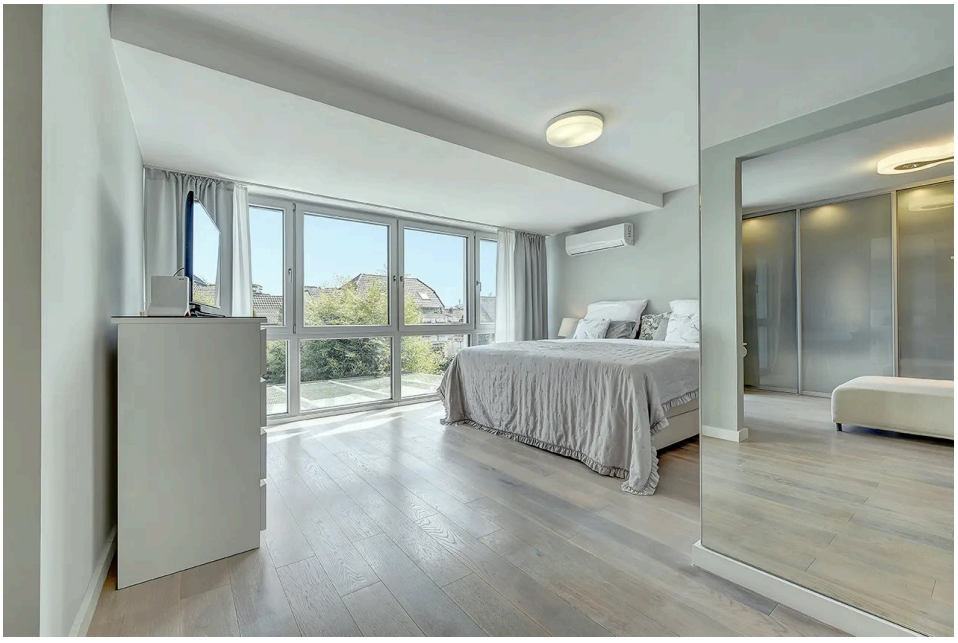




Objektnummer: 26457029 - 40468 Düsseldorf / Stockum

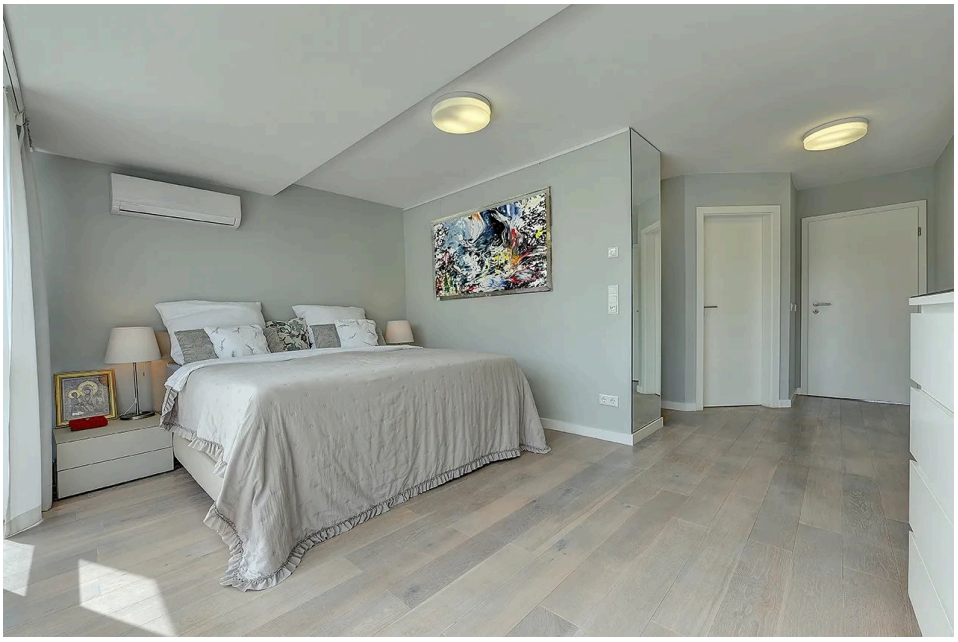
Die Immobilie





Objektnummer: 26457029 - 40468 Düsseldorf / Stockum

Die Immobilie

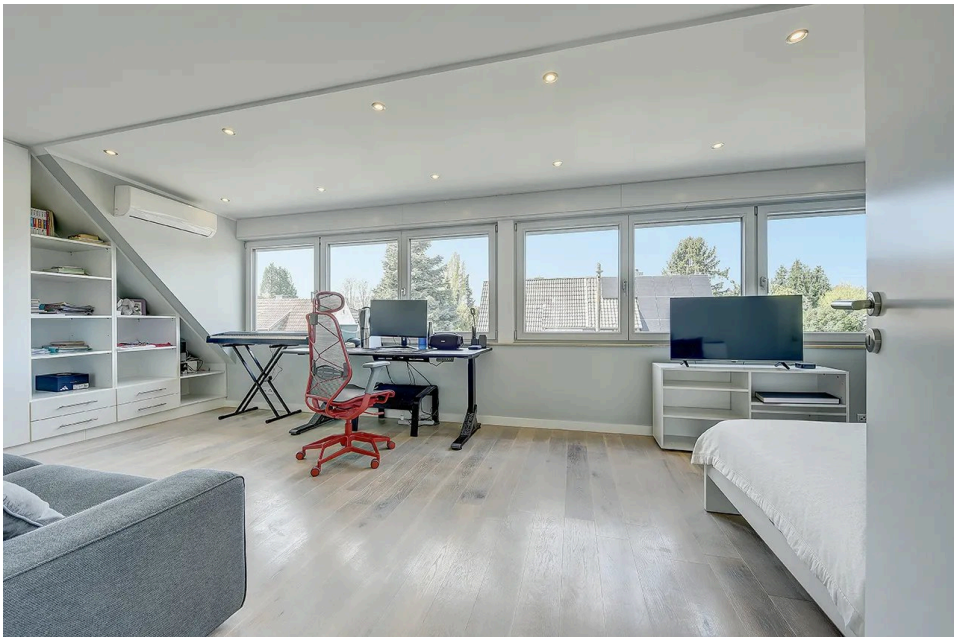




Objektnummer: 26457029 - 40468 Düsseldorf / Stockum

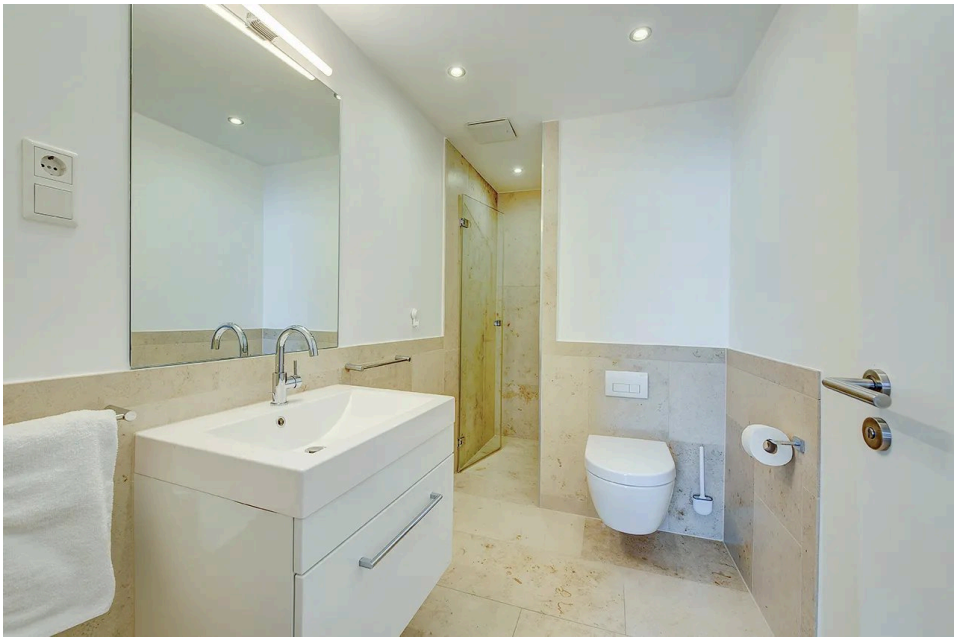
Die Immobilie





Objektnummer: 26457029 - 40468 Düsseldorf / Stockum

Die Immobilie





Objektnummer: 26457029 - 40468 Düsseldorf / Stockum

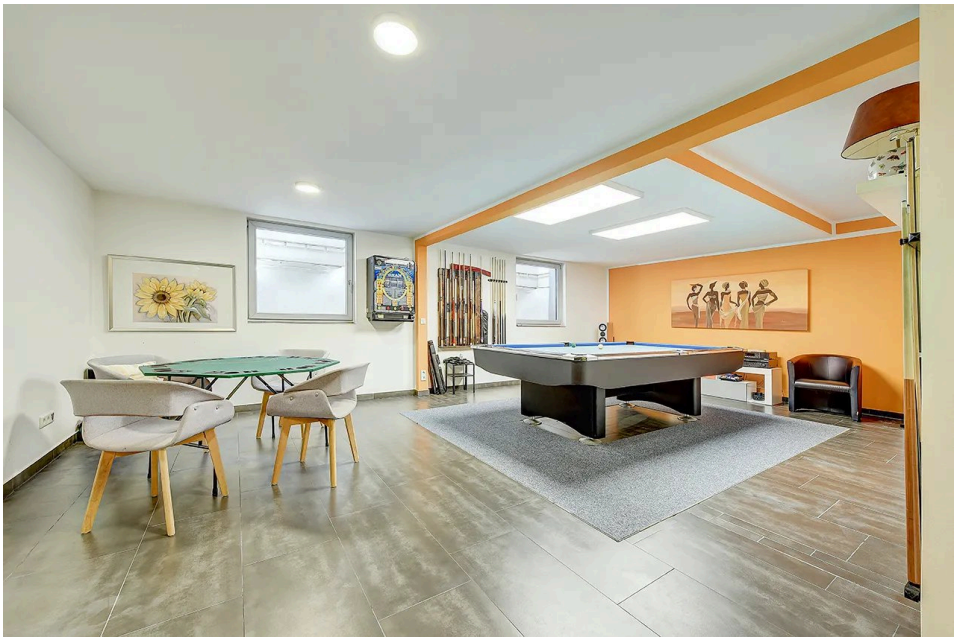
Die Immobilie





Objektnummer: 26457029 - 40468 Düsseldorf / Stockum

Die Immobilie





Objektnummer: 26457029 - 40468 Düsseldorf / Stockum

Die Immobilie





Objektnummer: 26457029 - 40468 Düsseldorf / Stockum

Die Immobilie





Objektnummer: 26457029 - 40468 Düsseldorf / Stockum

Die Immobilie





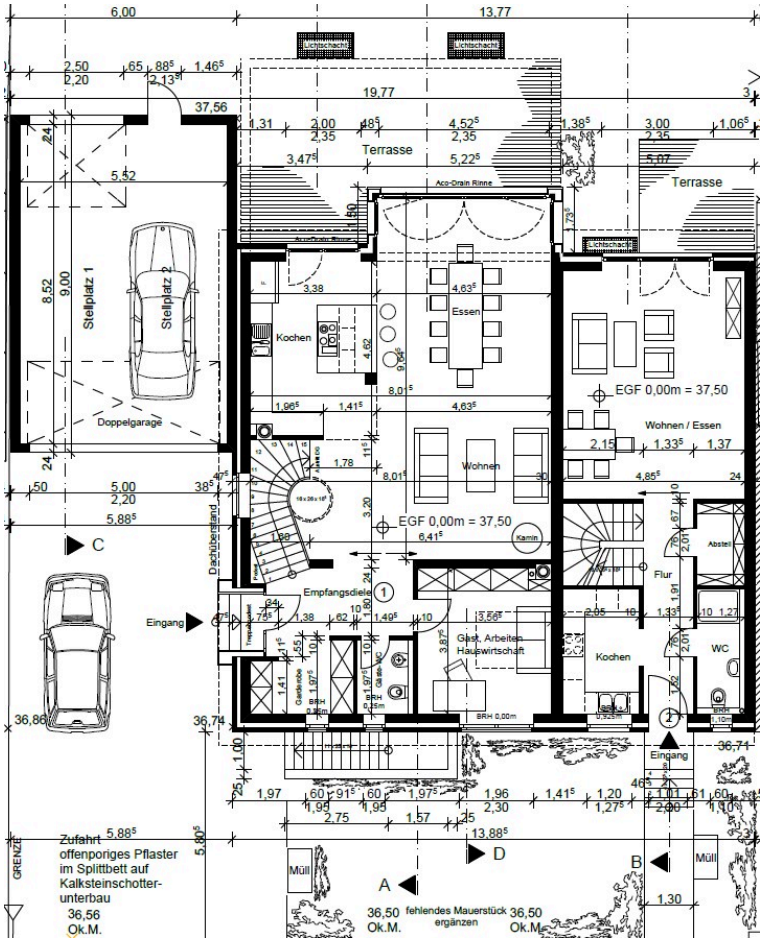
Objektnummer: 26457029 - 40468 Düsseldorf / Stockum

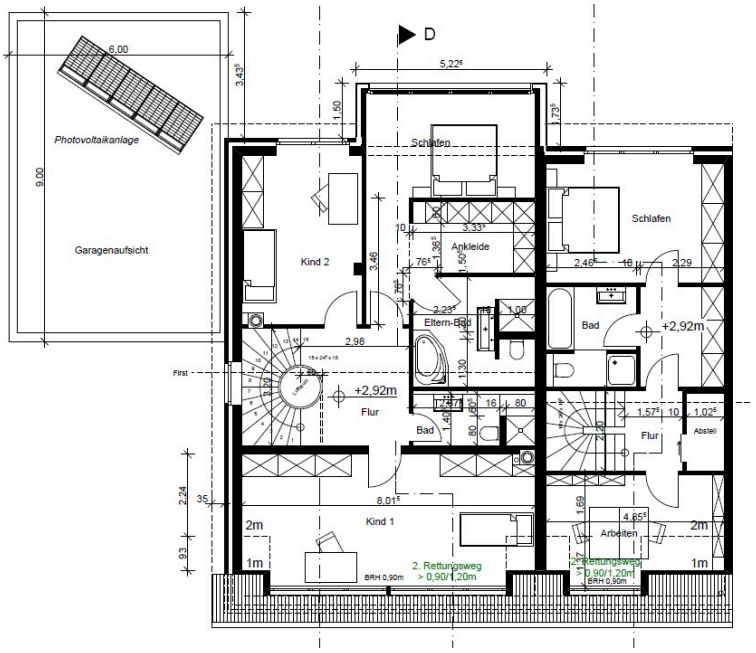
Die Immobilie

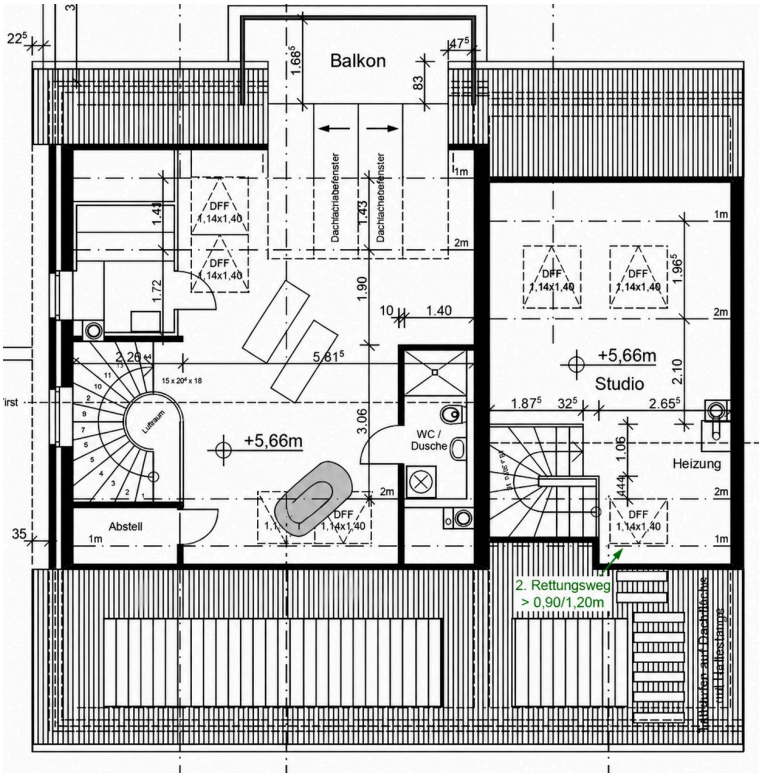


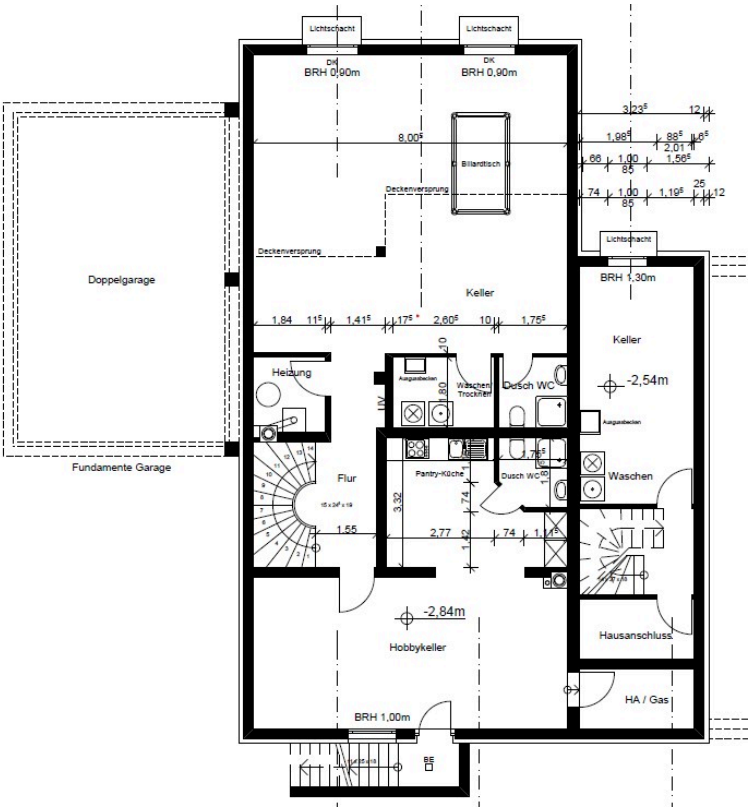
Objektnummer: 26457029 - 40468 Düsseldorf / Stockum

Grundrisse




D
Photovoltaikanlage
Garagenaufsicht
Schlafen
Kind 2
Ankleide
Eltern-Bad
Schlafen
Bad
+2,92m
Flur
Bad
Flur
Abstell
Kind 1
Arbeiten
2. Rettungsweg
> 0,90/1,20m
BRH 0,90m


Balkon
Dachflächenfenster
Dachflächenfenster
DFF 1,14x1,40
DFF 1,14x1,40
DFF 1,14x1,40
DFF 1,14x1,40
DFF 1,14x1,40
+5,66m
Studio
+5,66m
WC / Dusche
Heizung
Abstell
Lüftraum
2. Rettungsweg
> 0,90/1,20m
Kaltdächer auf Dachfläche mit Hallenanlage



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: 26457029 - 40468 Düsseldorf / Stockum

Ein erster Eindruck

Dieses exklusiv angebotene Doppelhaus präsentiert sich mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 504 m² (ca. 380 m² linke Haushälfte + ca. 124 m² rechte Haushälfte) auf zwei insgesamt ca. 695 m² (ca. 505 m² linke Haushälfte + ca. 190 m² rechte Haushälfte) großen Grundstücken. Die Immobilien wurden im Jahr 2012 fertiggestellt und vereinen modernes Wohnen, durchdachte Architektur und eine sehr hochwertige Ausstattung in gefragter Lage.
In der größeren linken Doppelhaushälfte stehen insgesamt 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. Die Ausstattung der Badezimmer entspricht modernen Ansprüchen an Design und Funktionalität.
Im Dachgeschoss befindet sich ein vielseitig nutzbares Studio mit eigenem Bad und Balkon, das sich ideal zur Gestaltung individueller Wohnträume eignet. Das 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 zur Vermietung.
Ein großer Hobbyraum ergänzt im Kellergeschoss 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 ca. 45 m² großen Doppelgarage ausgestattet, die ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und weitere Gegenstände bietet. Über der Garage besteht die Möglichkeit einer zweigeschossigen Aufstockung zur Erweiterung des Wohnraums um ca. 70 m².
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 rechte Doppelhaushälfte mit gleicher Ausstattung und ca. 124 m² Wohnfläche ist aktuell voll möbliert vermietet und generiert mit 25,40 € / m² Wohnfläche eine attraktive Rendite. Insgesamt 4 Zimmer, davon 3 mögliche Schlafzimmer sowie 2 Bäder und ein Gäste WC, der helle Wohn- und Essbereich, die hochwertige Einbauküche sowie eine Terrasse mit Garten machen diese ‚klassische' Doppelhaushälfte zu einer lukrativen Geldanlage.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser wunderbaren Immobilien zu überzeugen.

Objektnummer: 26457029 - 40468 Düsseldorf / Stockum

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26457029 - 40468 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