Düsseldorf – Stockum

Lichtdurchflutete Penthouse-Wohnung mit großem Balkon und eigenem Gartenteil

Property ID: 25013003N

PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 146,3 m² • **ROOMS:** 3

Property ID: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

At a glance

Property ID	25013003N
Living Space	ca. 146,3 m²
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1965
Type of parking	2 x Underground car park

Purchase Price	595.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 6 m²
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	20.08.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	97.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

The property

Property ID: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

The property

Property ID: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

The property

Property ID: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

The property

Property ID: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

The property

Property ID: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

The property

Property ID: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

The property

Property ID: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

The property

Property ID: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

The property

Property ID: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

The property

Property ID: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

The property

Property ID: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

The property

Property ID: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

The property

Property ID: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

A first impression

Hier erwartet Sie eine lichtdurchflutete und großzügige 3-Zimmer-Penthouse-Wohnung in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1965. Ein besonderes Highlight ist der eigene Gartenanteil auf dem rund 4.000 m² großen Parkgrundstück, das mit seinem alten Baumbestand eine idyllische Atmosphäre schafft. Die Wohnung erstreckt sich über ca. 146 m² Wohnfläche in der 2. Etage und bietet ein durchdachtes Raumkonzept: ein weitläufiger Wohn-/Essbereich, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine Diele sowie eine praktische Abstellkammer. Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn-/Essbereich, der durch bodentiefe Panoramafenster einen herrlichen Blick ins Grüne eröffnet. Von hier aus gelangen Sie auf den größten der drei Balkone, der sich über die gesamte Breite der Wohnung erstreckt. Die angrenzende Küche verfügt über einen zweiten Balkon, während beide Schlafzimmer Zugang zu einem weiteren Balkon haben. Durch die großen Fensterflächen sind sämtliche Räume lichtdurchflutet und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre. Das zentral gelegene Badezimmer wurde modernisiert und verfügt über eine begehbare Dusche. Eine kleine Abstellkammer sorgt für zusätzlichen Stauraum. Während die Fenster bereits erneuert wurden, bietet die Wohnung Potenzial für eine persönliche Modernisierung. Zudem besteht die Möglichkeit, das Badezimmer in ein separates Bad und ein Gäste-WC zu unterteilen. Ein Stellplatz in der nahegelegenen Tiefgarage ist bereits im Kaufpreis enthalten und ersparen Ihnen die Parkplatzsuche. Ergänzend stehen zwei Kellerräume im Untergeschoss zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnangebot – wir freuen uns, Ihnen die Wohnung bei einer Besichtigung vorzustellen!

Property ID: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

Details of amenities

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand, bedarf aber einer Modernsierung.
- großer Wohn-/ Essbereich
- große Panoramafront im Wohnbereich
- eigener Gartenteil auf dem rund 4.000 großen und parkähnlichem Grundstück
- insgesamt 3 Balkone
- gepflegte und kleine Wohnanlage (zwei Häuser á 6 Parteien)
- 2 Stellplätze bereits im Kaufpreis enthalten

Property ID: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

All about the location

Düsseldorf-Stockum ist einer der beliebtesten und begehrtesten Stadtteile von Düsseldorf. Gelegen in unmittelbarer Nähe des Rheins und des Aqua-Zoos genießen Sie hier eine hervorragende Infrastruktur. Stockum bietet 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. Auch die gute Infrastruktur von Stockum bietet 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. Auch die Möglichkeiten für Sport und Freizeit (z.B. Tennis, Reiten) sind zahlreich. 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 Restaurants Restaurant Schnellenburg, Rotterdamer Str. 120, 40474 Düsseldorf Trattoria Mercatino, Stockumer Kirchstraße 5, 40474 Düsseldorf Heideröschen - das freundliche Wirtshaus, m Hain 44, 40468 Düsseldorf Naherholung Japanischer Garten, Rheinufer

Property ID: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 97.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Property ID: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50 Düsseldorf
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com