

Düsseldorf – Stockum

# Großzügige Penthouse-Wohnung mit großem Balkon und eigenem Gartenteil

Número da propriedade: 25013003XX



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

PREÇO DE COMPRA: 539.000 EUR • ÁREA: ca. 146,3 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25013003XX - 40474 Düsseldorf – Stockum

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25013003XX - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Numa vista geral

|                        |                                          |
|------------------------|------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25013003XX                               |
| Área                   | ca. 146,3 m²                             |
| Piso                   | 2                                        |
| Quartos                | 3                                        |
| Quartos                | 2                                        |
| Casas de banho         | 1                                        |
| Ano de construção      | 1965                                     |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo |

|                    |                                                    |
|--------------------|----------------------------------------------------|
| Preço de compra    | 539.000 EUR                                        |
| Tipo de construção | Sólido                                             |
| Área útil          | ca. 6 m²                                           |
| Móveis             | Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 25013003XX - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 20.08.2033          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 97.50 kWh/m²a                     |
| Classificação energética                                 | C                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1970                              |

Número da propriedade: 25013003XX - 40474 Düsseldorf – Stockum

## O imóvel



Número da propriedade: 25013003XX - 40474 Düsseldorf – Stockum

## O imóvel



Número da propriedade: 25013003XX - 40474 Düsseldorf – Stockum

## O imóvel



Número da propriedade: 25013003XX - 40474 Düsseldorf – Stockum

## O imóvel



Número da propriedade: 25013003XX - 40474 Düsseldorf – Stockum

## O imóvel



Número da propriedade: 25013003XX - 40474 Düsseldorf – Stockum

## O imóvel



Número da propriedade: 25013003XX - 40474 Düsseldorf – Stockum

## O imóvel



Número da propriedade: 25013003XX - 40474 Düsseldorf – Stockum

## O imóvel



Número da propriedade: 25013003XX - 40474 Düsseldorf – Stockum

## O imóvel



Número da propriedade: 25013003XX - 40474 Düsseldorf – Stockum

## O imóvel



Número da propriedade: 25013003XX - 40474 Düsseldorf – Stockum

## O imóvel



Número da propriedade: 25013003XX - 40474 Düsseldorf – Stockum

## O imóvel



Número da propriedade: 25013003XX - 40474 Düsseldorf – Stockum

## O imóvel



Número da propriedade: 25013003XX - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – eine lichtdurchflutete Penthouse-Wohnung mit Parkgrundstück! Diese großzügige 3-Zimmer-Penthouse-Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1965 und überzeugt mit einem besonderen Extra: einem eigenen Gartenanteil auf einem rund 4.000?m<sup>2</sup> großen Parkgrundstück mit altem Baumbestand – eine grüne Oase inmitten der Stadt. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und erstreckt sich über ca. 146?m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das durchdachte Raumkonzept bietet ein komfortables Wohngefühl: ein weitläufiger Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmer, ein modernisiertes Badezimmer, eine großzügige Diele sowie eine praktische Abstellkammer. Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn-/Essbereich mit bodentiefen Panoramafenstern, die einen traumhaften Blick ins Grüne eröffnen. Von hier aus gelangen Sie auf den größten der drei Balkone, der sich über die gesamte Breite der Wohnung erstreckt und ideal zum Entspannen einlädt. Die Küche grenzt direkt an und verfügt über einen zweiten Balkon. Beide Schlafzimmer haben Zugang zu einem weiteren, separaten Balkon. Große Fensterflächen in allen Räumen sorgen für eine angenehme, lichtdurchflutete Atmosphäre. Das zentral gelegene Badezimmer wurde bereits modernisiert und ist mit einer begehbaren Dusche ausgestattet. Die praktische Abstellkammer bietet zusätzlichen Stauraum. Während die Fenster bereits erneuert wurden, besteht in anderen Bereichen die Möglichkeit zur individuellen Modernisierung. Auch eine Aufteilung in ein separates Bad und ein Gäste-WC wäre realisierbar. Ein Stellplatz in der nahegelegenen Tiefgarage ist im Kaufpreis inbegriffen – damit gehört die Parkplatzsuche der Vergangenheit an. Zwei separate Kellerräume im Untergeschoss bieten weiteren Stauraum. Lassen Sie sich dieses besondere Wohnangebot nicht entgehen – wir freuen uns darauf, Ihnen die Wohnung persönlich zu zeigen!

Número da propriedade: 25013003XX - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Detalhes do equipamento

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand, bedarf aber einer Modernisierung.

- 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

Número da propriedade: 25013003XX - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Tudo sobre a localização

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, Rottdamer Str. 120, 40474 Düsseldorf Trattoria Mercatino, Stockumer Kirchstraße 5, 40474 Düsseldorf Heideröschchen - das freundliche Wirtshaus, m Hain 44, 40468 Düsseldorf Naherholung Japanischer Garten, Rheinufer

Número da propriedade: 25013003XX - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25013003XX - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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