Ihr Traum vom Eigenheim in D-Stockum - gepflegtes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten

Objektbeschreibung

Hiermit bieten wir ein charmantes Familienhaus im Düsseldorfer Stadtteil Stockum in unmittelbarer Nähe des Flughafens an. Eingebettet in eine grüne, idyllische Nachbarschaft, vereint dieses um 1930 errichtete Haus eine optimale Kombination aus charakteristischen Elementen und modernem Wohnkomfort.

Das bis vor Kurzem noch bewohnte Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 125 m² und eignet sich perfekt für Familien oder Paare, die ein gemütliches und geräumiges Zuhause suchen. Beim Betreten des Hauses finden Sie sich in einem einladenden Eingangsbereich wieder, der ausreichend Platz für Garderobe und Schuhregale bietet. Von hier aus gelangen Sie in das Treppenhaus, wo das Wannenbad angrenzt und die Schreinerarbeit der Treppe ein schicker Blickfang ist. Im Erdgeschoss erwarten Sie drei helle Zimmer: ein

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

offenes Esszimmer mit Blick in den Garten und direktem Zugang zum Wohnzimmer sowie ein lichtdurchflutetes Schlafzimmer. Außerdem befindet sich hier eine separate Küche, von der aus Sie sowohl die Terrasse als auch den Garten über den angebauten Teil betreten können.

Über die schön gestaltete, alterstypische Treppe erreichen Sie das erste Obergeschoss. Hier befinden sich drei angrenzende Zimmer und ein zweites Bad, das mit einer Dusche ausgestattet ist. Die Räume eignen sich perfekt als Büro, Spielzimmer oder zusätzliche Schlafzimmer. Der Boden in den Wohnräumen besteht aus echten Holzdielen, und die Bäder wurden vor wenigen Jahren erneuert.

Zusätzliche Staufläche bietet der Keller des Hauses, der auch über einen direkten Zugang vom Garten aus erreichbar ist. Hier können Heimwerker eine Werkbank unterbringen, und Sie finden hier die 1997 installierte Ölheizung.

Das weitläufige Grundstück umfasst ca. 669 m², dazu kommt noch eine Pachtfläche von ca. 353 m², die für eine jährliche Gebühr von aktuell 247,10 € von der Stadt Düsseldorf bereitgestellt wird. Hier finden Sie einen großzügigen Garten, der das Herz eines jeden Hobbygärtners höherschlagen lässt. Zusätzlich lädt die gemütliche, teils überdachte Terrasse herzlich zur nächsten Grillparty ein. Für Ihre Kinder ist auch gesorgt, da der Garten viel Platz zum Toben bietet und dem Haus gegenüber ein großer Nachbarschaftsspielplatz liegt.

In der Einfahrt und im Carport haben Sie optimale Möglichkeiten, Ihr Fahrzeug abzustellen.

Sollten wir Ihr Interesse an dieser vielversprechenden Immobilie geweckt haben, vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Objektart:	Haus	**Vermarktungsart:**	Kauf
Nutzungssart:	Wohnen	**Ort:**	Düsseldorf
Anzahl Zimmer:	6		
Baujahr:	1930	**Energieausweis:**	Bedarfsausweis

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Kaufpreis:	595.000,00 €	**Heizkosten in Betriebskosten entdalten:**	nein
Verfügbar ab:	Sofort	**Objekttyp:**	Einfamilienhaus
PLZ:	40468	**ImmoNr:**	Raumgut_ML_2750
Nutzfläche:	40 m²	**Gesamtfläche:**	40 m²
Anzahl Badezimmer:	2		
Energiebedarf:	534.30 kWh/(m²a)		
Energieausweis gültig bis:	23.09.2034		
Außen-Provision:	3,57 % inkl. 19 % MwSt. €		

Lage

Der Stadtteil Stockum liegt im Norden von Düsseldorf, direkt am Rhein, und hat ca. 5.600 Einwohner. Er zählt zu den gefragtesten Wohnorten im nördlichen Einzugsbereich der Landeshauptstadt. Dies hat nicht zuletzt mit dem breit gefächerten Freizeitangebot und der grünen Lage zu tun. Auch seine ideale Verkehrsanbindung, sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto, macht ihn sehr attraktiv.

Die besonders grüne und ruhige Lage neben einer ausgeprägten Freizeitkultur macht diesen Stadtteil zu etwas Besonderem. Naturliebhaber werden hier auf jeden Fall fündig. Die direkte Lage am Rhein bietet die Möglichkeit eines entspannten Spaziergangs, und der wunderschön angelegte Nordpark begeistert durch seine Vielseitigkeit. Dort befindet sich unter anderem ein prachtvolles Wasserspiel, ein Japanischer Garten, ein Restaurant, zwei Spielplätze und vieles mehr. Doch auch bei schlechtem Wetter bieten sich viele Freizeitmöglichkeiten. Neben dem Aquazoo befindet sich in Stockum die Messe Düsseldorf,

in der regelmäßig die verschiedensten Messen stattfinden, und die ESPRIT-Arena, welche zum einen als Sportstadion fungiert und in der zum anderen auch große Konzerte stattfinden.

Auch alle Sportinteressierten werden in Stockum fündig, denn dort gibt es einen Tennisverein, ein Hallen- und ein Freibad und den Arena-Sportpark, der als die größte Sportanlage Düsseldorfs gilt.
Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel Bäckereien, Supermärkte und Apotheken, befinden sich in direkter Nähe zum Nordpark. Dort finden sich auch Cafés sowie verschiedene Restaurants, die zum Beispiel deutsche, italienische wie auch griechische Küche anbieten.

In Stockum finden sich zudem zwei Grundschulen, eine Realschule, ein Gymnasium und zwei weitere Grundschulen. Weitere Schulformen sind in den umliegenden Stadtteilen zu finden und leicht zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung des Stadtteils ist ideal. Die B8 sowie auch die A44 besitzen Anschlussstellen, und auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind im östlichen und mittleren Teil der Stadt vorhanden. Zudem ist auch der Flughafen Düsseldorf mit dem Auto in 5 Minuten zu erreichen.

Ausstattung

- Wohnfläche ca. 125 m²
- Nutzfläche Keller ca. 40 m²
- Grundstücksfläche ca. 669 m² + ca. 353 m² Pachtfläche
- Baujahr um 1930
- Großen Süd-West-Garten
- 3-4 Schlafzimmer
- Terrasse auch teilweise überdacht
- Vorgarten
- Einfahrt mit Carport
- 2 Bäder
- Dusch- und Wannenbad

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

- Keller mit zusätzlichem Gartenzugang

- Holzdielenböden

- Fliesenböden

- Warmes Wasser über elektrische Durchlauferhitzer

- Öl-Heizung aus 1997

- Öltank mit 3125l Fassungsvermögen

- Speicher

- Pachtkosten 247,10€ / Jahr

- Nachbarschaftsspielplatz

- Isolierverglaste Fenster

Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität … und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com