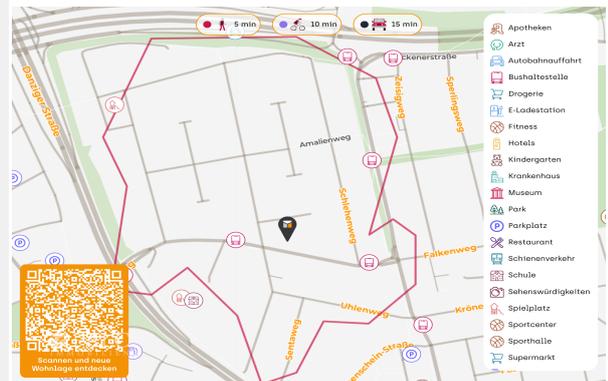




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AYa-54956

## Doppelhaushälfte mit Wintergarten und großem Garten in begehrter Lage von Düsseldorf-Stockum

### Eckdaten

Kaufpreis  
Provision

785.000,00 €

3,57% inkl. 19% MwSt. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>125,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>668,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1952</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2019</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Carport</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>27.05.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>194</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>27.05.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die hier angebotene Wohnimmobilie befindet sich in einer reizvollen, grünen und gleichzeitig urban geprägten Umgebung in Düsseldorf. Die Anliegerstraße zeichnet sich durch eine ruhige Wohnatmosphäre aus, die von gepflegten Vorgärten und einem hohen Maß an Privatsphäre geprägt ist. Die Nachbarschaft besteht aus einer bunten Mischung verschiedener Altersgruppen, geprägt von einer hohen Lebensqualität und einer starken Gemeinschaft.*

*Eine ausgezeichnete Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen garantiert: Die Haltestelle An den Birken ist in ca. 130 Metern Entfernung bequem zu Fuß erreichbar. Darüber hinaus nutzt die Immobilie die hervorragende Anbindung an die Autobahnen A44 und A52, die lediglich ca. 350 Meter entfernt sind, und verbindet die Lage ideal mit dem regionalen und überregionalen Straßennetz. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist ebenfalls schnell zu erreichen und liegt etwa 3,5 Kilometer entfernt – optimal für Reisende und Berufspendler.*

*Vier herausragende Points of Interest in der Nähe der Immobilie sind:*

- 1. **Bildungseinrichtungen:** Familien mit Kindern finden in der Montessori-Grundschule im Farnweg und der GGS Beckbusch-Schule zuverlässige Bildungspartner, die jeweils ca. 290 Meter und 560 Meter entfernt liegen.*
- 2. **Erholungs- und Freizeiteinrichtungen:** Der Heinefeldplatz, ein gut erreichbarer Park, liegt in angenehmer Fußlaufweite von ca. 950 Metern, was ihn ideal für entspannte Spaziergänge und Freizeitaktivitäten in der Natur macht.*
- 3. **Einkaufsmöglichkeiten:** Die tägliche Versorgung ist mühelos durch nahegelegene Supermärkte wie Aldi Süd und Biohaus in einer Entfernung von rund 1 Kilometer sichergestellt.*
- 4. **Gesundheitswesen:** Die Nähe zu Ärzten wie Till Bohm, weniger als 1,1 Kilometer entfernt, garantiert eine umfassende medizinische Versorgung.*

*Düsseldorf bietet eine ausgewogene Mischung aus lebendiger Urbanität und naturnaher Erholung, wobei die spezifische Lage dieser Immobilie alle Vorzüge der Stadt abbildet und somit eine attraktive Option für verschiedenste Ansprüche darstellt.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

***Diese charmante Doppelhaushälfte, die 2012 umfassend umgebaut und modernisiert wurde und seitdem zwei attraktive Gauben im 1. Obergeschoss beherbergt, bietet eine ideale Wohnmöglichkeit in der begehrten Lage von Stockum. Mit einer Wohnfläche von ca. 125 Quadratmetern überzeugt sie durch ihre durchdachte Raumaufteilung: Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer, während das Erdgeschoss neben einem Gästezimmer ein weitläufiges Wohnzimmer und ein einladendes Esszimmer bietet. Diese Räume beeindrucken durch ihre Helligkeit und ein freundliches, wohnliches Ambiente. Das Grundstück umfasst 668 Quadratmeter und ist optimal gestaltet, um den Traum vom eigenen Garten zu erfüllen.***

***Ein ca. 20 qm großer Wintergarten erweitert den Wohnbereich und lädt zu entspannten Stunden ein. Die östlich ausgerichtete Terrasse ergänzt diesen Bereich und schafft zu jeder Jahreszeit ein angenehmes Wohngefühl im Freien.***

***Im Inneren überzeugt die Immobilie mit hochwertigen Details: Neue Innentüren und eine elegante Holztreppe verleihen den Räumen einen modernen und zugleich zeitlosen Charakter. Der stilvoll gestaltete Kamin im Wohnzimmer sorgt für gemütliche Wärme und unterstreicht den einladenden Charme des Hauses. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde 2019 modernisiert, während das Dach bereits 2012 vollständig erneuert wurde, was langfristige Sicherheit und Komfort bietet.***

***Die Doppelhaushälfte ist teilunterkellert und bietet mit einem Abstellraum im Keller zusätzlichen Stauraum. Ein praktischer Carport vor dem Haus rundet das Angebot ab.***

***Mit ihrem durchdachten Grundriss, der hochwertigen Ausstattung und der harmonischen Verbindung von Innen- und Außenbereichen bietet diese Immobilie ein Wohnambiente, das sowohl Privatsphäre als auch Behaglichkeit vereint.***

***Dieses Haus ist eine wertvolle Investition für Einzelpersonen und Familien, die sich den Traum vom eigenen Zuhause in einer attraktiven Lage erfüllen möchten.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Ausstattung**

***Diese charmante Doppelhaushälfte besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und durchdachte Gestaltung, die modernen Wohnkomfort mit zeitlosem Charme vereint:***

***Raumaufteilung:* Mit einer Wohnfläche von ca. 125 Quadratmetern bietet das Erdgeschoss ein großzügiges Wohnzimmer, ein einladendes Esszimmer und ein praktisches Gästezimmer. Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer, die durch zwei attraktive Gauben, welche im Zuge des Umbaus und der Modernisierung 2012 ergänzt wurden, zusätzlichen Charakter und Licht erhalten.**

***Wintergarten und Terrasse:* Ein ca. 20 qm großer Wintergarten erweitert den Wohnbereich und bietet einen ruhigen Rückzugsort für entspannte Stunden. Die östlich ausgerichtete Terrasse lädt bei jeder Jahreszeit zum Verweilen ein und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.**

***Hochwertige Materialien:* Neue Innentüren und eine elegante Holzterrasse prägen das Erscheinungsbild des Hauses und verleihen den Räumen eine zeitlose Eleganz. Der stilvoll gestaltete Kamin im Wohnzimmer sorgt für behagliche Wärme und eine gemütliche Wohnatmosphäre.**

***Sanitäre Einrichtungen:* Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde 2019 vollständig modernisiert und überzeugt durch seinen zeitgemäßen Komfort und seine hochwertige Ausstattung.**

***Dach und Modernisierungen:* Im Jahr 2012 wurde das Dach vollständig erneuert, was nicht nur optische Frische, sondern auch langfristige Sicherheit und eine gute energetische Basis bietet.**

***Grundstück:* Das großzügige Grundstück von 668 Quadratmetern ist klug angelegt und bietet ideale Voraussetzungen für Gartenliebhaber, die sich eine grüne Oase schaffen möchten.**

***Praktische Features:* Das Haus ist teilunterkellert und verfügt über einen Abstellraum im Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Carport vor dem Haus bietet bequeme Parkmöglichkeiten und ergänzt die praktischen Vorteile der Immobilie.**

***Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung, der ansprechenden Ausstattung und der harmonischen Verbindung von Wohn- und Außenbereichen eignet sich diese Doppelhaushälfte perfekt für Familien und Einzelpersonen, die Wert auf Wohnkomfort, Privatsphäre und eine attraktive Lage legen.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***FALC Immobilien ist ein deutschlandweit tätiges Immobilienunternehmen, das sich auf die Vermarktung von Wohnimmobilien spezialisiert hat. Als innovatives Lizenzsystem sind wir breit aufgestellt und agieren im krisensicheren deutschen Immobilienmarkt.***

***Unser vorrangiges Ziel ist es, unsere Immobilienkunden ganzheitlich und individuell zu betreuen. Wir legen großen Wert auf Ehrlichkeit und Seriosität und ergreifen alle erforderlichen Maßnahmen, um Ihre Immobilie optimal zu vermarkten. Im Gegensatz zu vielen regional tätigen Maklern verfügen wir über das innovative Know-how, das heutzutage für zeitgemäße Immobilienvermarktung unerlässlich ist, sowie über ein weitreichendes Netzwerk von mehr als 140 Partnern in ganz Deutschland.***

***Vertrauen Sie uns Ihren wertvollsten Besitz an. Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern stehen Ihnen auch am Wochenende zur Verfügung. Wenn Sie interessiert sind, teilen Sie uns bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten mit.***

***Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Wenn Sie Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten möchten, rufen Sie uns an. Unser Team steht Ihnen von Montag bis Sonntag von 6.00 bis 22.00 Uhr persönlich zur Seite. Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

***FALC Immobilien - Mehr geht nicht!***

***FALC Immobilien Düsseldorf  
Ali Yazdandoost, Dipl.-Ing. (TH)  
Mobil: 0171-8696166  
Büro: 0211-15848759  
Kostenlose Hotline: 0800 - 646 0 646***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

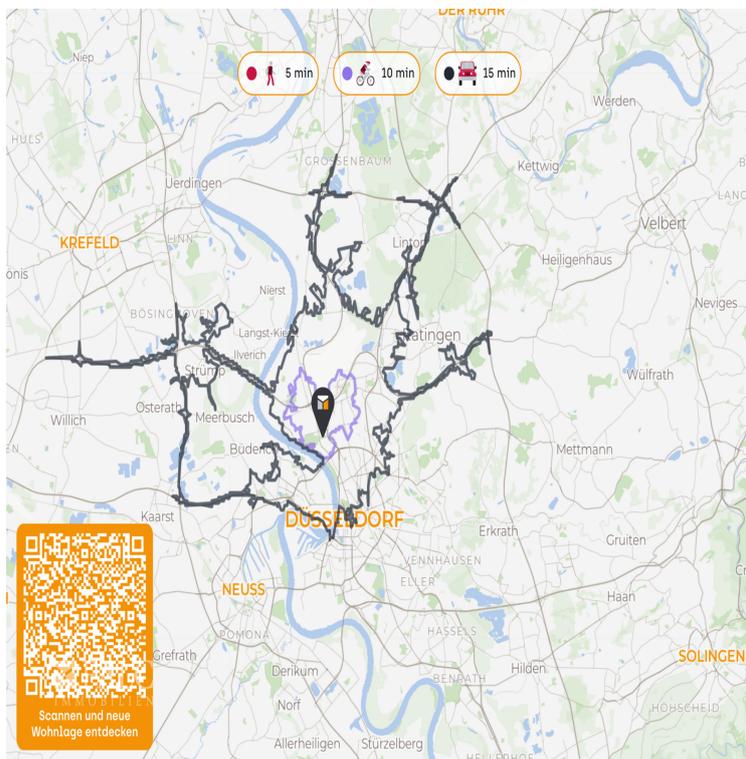
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

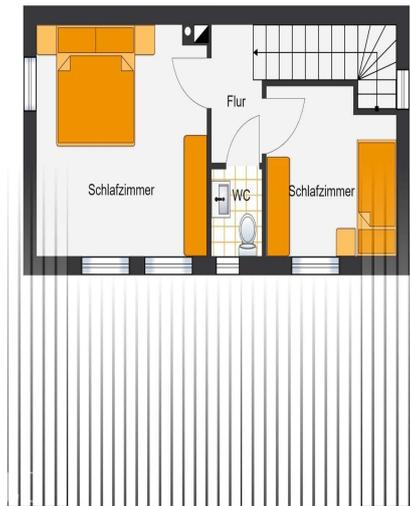
IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



Obergeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)