



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MoKa-75596

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

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

699.999,00 €

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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	125,0 m²
Grundstücksfläche	668,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1952
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2019
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Fliesen
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Klimatisiert	
Stellplatzart	Carport, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Wintergarten	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Energieausweistyp

Gültig bis

Energiebedarf

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Bedarfsausweis

27.05.2034

194

Gas

F

27.05.2024

2014

Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die hier angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Düsseldorfs: im grünen und zugleich hervorragend angebundenen Stadtteil Stockum. Dieser Stadtteil verbindet ein ruhiges, familiäres Umfeld mit urbaner Nähe und ist besonders für seine hohe Lebensqualität bekannt. Gepflegte Vorgärten, viel Grün und eine gewachsene Nachbarschaft schaffen ein angenehmes Wohnambiente.

Lagevorteile im Überblick:

- **Attraktive Wohnlage:** Stockum zählt zu den beliebtesten Vierteln Düsseldorfs und bietet eine ausgezeichnete Kombination aus Ruhe, Sicherheit und Nähe zum Stadtzentrum.
- **Nähe zur Messe Düsseldorf:** Das weltbekannte Messegelände liegt nur wenige Minuten entfernt – ein Standortvorteil sowohl für Geschäftsreisende als auch für Investoren. Internationale Leitmesse wie boot, drupa oder MEDICA unterstreichen die Bedeutung dieser Lage.
- **Sehr gute Verkehrsanbindung:** Bushaltestellen und die U-Bahn-Linien U78 und U79 verbinden Sie in kürzester Zeit mit der Innenstadt und dem Hauptbahnhof. Die Autobahnen A44 und A52 befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist nur ca. 3,5 km entfernt und macht diese Lage auch für Berufspendler und Vielflieger ideal.
- **Erholung & Freizeit:** Der nahegelegene Nordpark mit seinem Japanischen Garten, dem Aquazoo Löbbecke Museum und großzügigen Grünflächen ist fußläufig erreichbar und lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.
- **Bildung & Versorgung:** Schulen, Kindergärten, Supermärkte (z. B. Aldi Süd, Biohaus) sowie ärztliche Versorgung befinden sich in der direkten Umgebung.

Fazit:

Die Immobilie in An den Birken bietet eine seltene Gelegenheit, Wohnen im Grünen mit exzellenter Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zur Messe und zum Flughafen zu verbinden. Ob für Familien, Berufspendler oder Messebesucher – diese Lage überzeugt durch Vielseitigkeit und hohen Wohnwert.

Objektbeschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte befindet sich in der begehrten und grünen Lage von Stockum, Düsseldorf und wurde im Jahr 2012 umfassend modernisiert und umgebaut. Das Dach wurde vollständig erneuert, und zwei attraktive Gauben im Obergeschoss schaffen helle, freundliche Räume mit zeitlosem Charakter. Mit einer Wohnfläche von ca. 125 m² auf einem 668 m² großen Grundstück bietet die Immobilie ausreichend Platz für komfortables Familienleben und harmonisches Wohnen.

Das Erdgeschoss umfasst ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer, ein einladendes

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Esszimmer sowie ein praktisches Gästezimmer, während das Obergeschoss zwei geräumige Schlafzimmer beherbergt, die durch die Gauben zusätzlich an Charme und Helligkeit gewinnen. Ein etwa 20 m² großer Wintergarten erweitert den Wohnbereich und verbindet ihn harmonisch mit der östlich ausgerichteten Terrasse – ideal für entspannte Stunden zu jeder Jahreszeit.

Besonders praktisch ist der Anbau, der über eine eigene Küche und ein privates WC verfügt. So kann er flexibel genutzt werden, zum Beispiel während des Aufenthalts im Garten oder für Gäste, und bietet zusätzliche Funktionalität und Unabhängigkeit.

Hochwertige Materialien, wie neue Innentüren, eine elegante Holztreppe und ein stilvoll gestalteter Kamin im Wohnzimmer, verleihen dem Haus eine behagliche und zugleich edle Atmosphäre. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde 2019 modernisiert, während das Dach von 2012 langfristige Sicherheit und eine solide energetische Basis bietet.

Das Grundstück ist optimal angelegt und bietet viel Platz für Gartenliebhaber. Eine Gartenlaube, die renovierungsbedürftig ist, sowie ein separates Gartenhaus erweitern die Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich. Der aktuelle Eigentümer hat den Garten liebevoll gestaltet und verschiedene Obstbäume, wie Apfel- und Kaki-Bäume, gepflanzt, die zusätzlichen Charme und Naturgenuss bieten. Praktische Extras wie ein Carport, ein Fahrradraum und ein teilunterkellter Bereich mit zusätzlichem Stauraum runden das Angebot ab.

Bitte beachten Sie: In einigen Fotos wurden auf Wunsch des Eigentümers persönliche Gegenstände mithilfe von KI dezent bearbeitet, um die Privatsphäre zu wahren. Diese Änderungen sind in den jeweiligen Bildern vermerkt. Alle anderen Bereiche wurden unverfälscht fotografiert und geben den tatsächlichen Zustand der Immobilie wieder.

Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung, der hochwertigen Ausstattung, dem praktischen Anbau und der harmonischen Verbindung von Innen- und Außenbereichen bietet diese Doppelhaushälfte ein Wohnambiente, das sowohl Privatsphäre als auch Wohlfühlatmosphäre vereint und sich ideal für Familien oder Paare eignet, die ein modernes, zugleich charmantes Zuhause in Top-Lage suchen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Doppelhaushälfte mit Wintergarten und großzügigem Garten in Düsseldorf-Stockum.

Wesentliche Informationen:

- **Baujahr:** 1952
- **Grundstücksgröße:** 668 m²
- **Wohnfläche:** 125 m²
- **Zimmeranzahl:** 5
- **Zustand:** Gepflegt / Teilweise modernisiert

Raumaufteilung Erdgeschoss:

- **Wohnzimmer mit Essbereich**
- **Badezimmer mit Dusche und WC**
- **Gästezimmer mit eigenem Bad**
- **Gäste-WC**
- **Küche**
- **Diele**
- **Flur**

Raumaufteilung Obergeschoss:

- **2 Schlafzimmer**
- **WC**
- **Flur**

Raumaufteilung Untergeschoss:

- **Kellerraum**
- **Heizungsraum**

Modernisierungshistorie

Erdgeschoss (EG)

- **2019: Badsanierung**
- **2012: Neuer Kamin im Wohnzimmer**
- **2012: Treppenhaus (Holz)**
- **2012: Wintergarten modernisiert**

Obergeschoss (OG / Dachgeschoss)

- **2012: Dach erneuert**
- **2012: Neue Gauben**
- **2012: 3 neue Innentüren**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

- **2012: Obergeschoss komplett modernisiert**
- **2012: WC erneuert**

- **2010: Heizungsanlage erneuert**
- Heizung & Warmwasser: Gas-Zentralheizung**

Zusätzliche Merkmale der Immobilie:

- **2 Hauseingänge**
- **Carport**
- **Fahrradraum**
- **Anbau mit eigenem WC und Küche**
- **Terrasse**
- **Wintergarten**
- **Gartenlaube (renovierungsbedürftig)**
- **Gartenhaus**

Ihre geprüfte Adresse: An den Birken 7, 40468 Düsseldorf

Telekom Magenta ist an dieser Adresse mit bis zu 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

Reza Kardanpour

Mobil (Mo. – Fr. | 9:00 - 18:00 Uhr): 0163 52 11 580 *WHATSAPP-BUSINESS*

Hotline (Mo. – So. | 6:00 - 22:00 Uhr): 0800 646 0 646

BITTE SENDEN SIE UNS UNBEDINGT EINE SCHRIFTLICHE KONTAKTANFRAGE UND LADEN DAS EXPOSÉ HERUNTER, BEVOR SIE TELEFONISCHEN KONTAKT ZU UNS AUFNEHMEN, DA WIR IHRE ANFRAGE ANSONSTEN NICHT ZUORDNEN KÖNNEN!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Media-Store.net

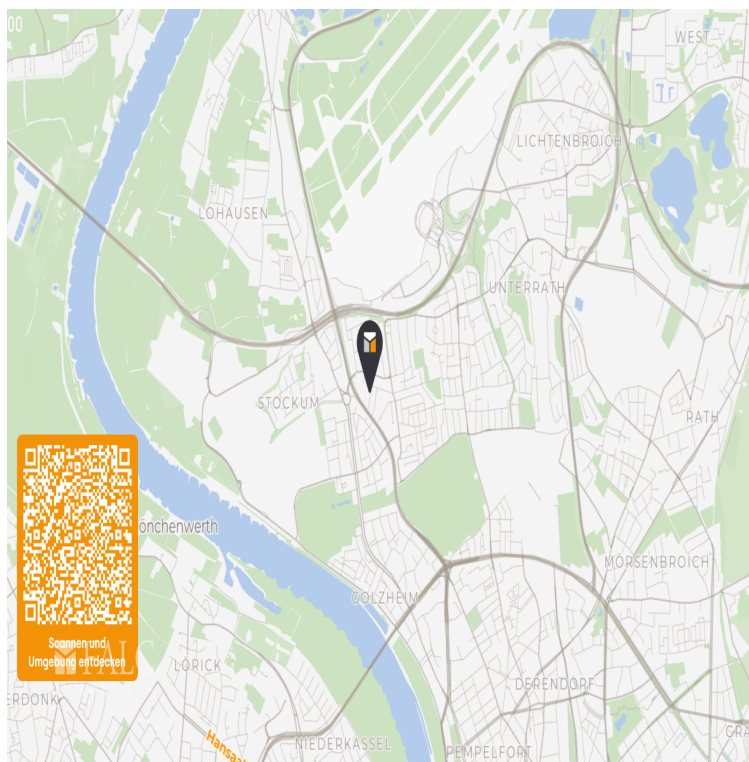
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

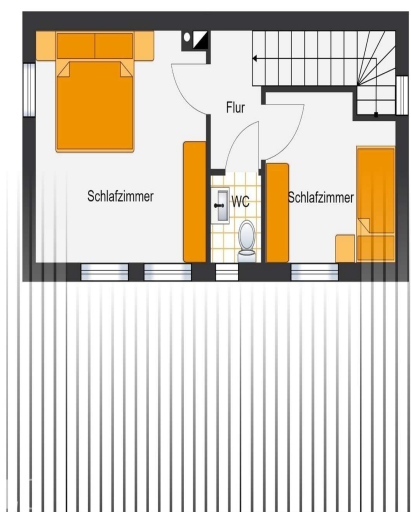
FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss



FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)