Außergewöhnliches Wohnensemble im Dichterviertel - drei Einheiten, Garten, Innenhof & Tiefgarage



Objektbeschreibung

In besonders gefragter Lage des Dichterviertels von Düsseldorf-Stockum erwartet Sie ein außergewöhnliches Immobilienensemble mit viel Privatsphäre, großzügigen Flächen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem ca. 926 m² großen Grundstück verteilen sich drei eigenständige, leerstehende und bereits aufgeteilte Wohneinheiten, die dank ihrer separaten Zugänge hohe Flexibilität bieten.

Ob großzügige Eigennutzung mit zusätzlichen Mieteinnahmen, Mehrgenerationenwohnen oder die komplette Vermietung von Einheiten, die Optionen sind ideal. Komplettiert wird das Angebot durch eine direkt zum Haus gehörende Tiefgarage mit Platz für bis zu vier Fahrzeuge. Die Lage im Dichterviertel sorgt für einen hohen Freizeit- und Erholungswert, während eine hervorragende Anbindung an die Düsseldorfer Innenstadt und das regionale

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Straßennetz bestehen.

Die Haupteinheit – großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen
Das Herzstück des Ensembles bildet die großzügige Maisonette-Haupteinheit. Ihr weitläufiger Wohn- und Essbereich schafft mit seiner offenen Raumwirkung ein besonders repräsentatives Wohnambiente. Ein integrierter Kamin mit Schamottstein setzt einen gemütlichen Akzent, während der angrenzende Wintergarten einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich entstehen lässt. Dieser ist sowohl vom Wohn- und Essbereich als auch von der Küche aus erreichbar und öffnet sich zum großzügigen Garten mit sonniger Terrasse.
Mit fünf Schlafzimmern und mehreren Badezimmern bietet die Haupteinheit auch für größere Familien außergewöhnlich viel Raum. Ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche und Doppelwaschbecken, weitere Bäder im Untergeschoss sowie ein separates Ankleidezimmer sorgen für hohen Wohnkomfort. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Hauswirtschafts- und einen Saunabereich mit angrenzender Dusche.

Zweite Wohneinheit – kompakt, eigenständig und flexibel nutzbar
Die zweite Wohneinheit ist als Apartment zu sehen und vervollständigt das Angebot.
Sie verfügt über einen großzügigen Wohn- und Schlafbereich, eine separate Küche, eine Diele sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne.
Durch ihre kompakte und zugleich eigenständige Struktur bietet sie ideale Voraussetzungen für die Unterbringung von Gästen oder Angehörigen, für einen separaten Arbeits- oder Wohnbereich oder, abhängig vom individuellen Nutzungskonzept, für eine eigenständige Vermietung.

Dritte Einheit Maisonette – eigenständig und komfortabel
Auch die dritte Wohneinheit erstreckt sich als Maisonette über zwei Ebenen und überzeugt mit einer ebenso durchdachten wie großzügigen Raumaufteilung. Der helle Wohnbereich mit Kaminofen bildet den Mittelpunkt der Einheit und schafft eine angenehme, wohnliche Atmosphäre. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Einbauküche, drei Schlafzimmer sowie ein eigenes Ankleidezimmer.
Im Obergeschoss befindet sich ein modernes Bad-en-suite mit Duschwanne. Zusätzlich steht im Untergeschoss ein separates Duschbad zur Verfügung.

Ergänzend zum großzügigen Garten der Haupteinheit steht der ersten und dritten Wohneinheit ein ansprechend gestalteter Innenhof zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Dieser bietet einen geschützten und ruhigen Rückzugsort im Freien und schafft

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

zusätzliche Aufenthaltsqualität in angenehmer, privater Atmosphäre.

Dieses besondere Immobilienensemble vereint eine gefragte Lage, großzügige Flächen und außergewöhnliche Nutzungsvielfalt zu einem Wohnangebot mit Seltenheitswert. Gerne überzeugen wir Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_ML_13085
PLZ:	40474
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	Sofort
Objektart:	Haus
Objekttyp:	Mehrfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaufpreis:	2.450.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Außen-Provision:	Die Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 525 m²
Grundstücksgröße:	926 m²
Nutzfläche:	135 m²
Anzahl Zimmer:	11
Anzahl Badezimmer:	6

Energie-Angaben

Baujahr:	1974
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzsklasse:	E
Energiebedarf:	146.1 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	11.10.2036

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der besonders attraktiven Wohnlagen von Düsseldorf-

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Stockum – im sogenannten Dichterviertel. Das gewachsene Wohnquartier im östlichen Teil Stockums ist insbesondere durch seine ruhige, grüne Wohnatmosphäre sowie eine überwiegend aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern und Immobilien im Villencharakter geprägt. Großzügige Grundstücke, gepflegte Gärten und das angenehm zurückhaltende Wohnumfeld verleihen dem Dichterviertel seinen besonderen Charakter.

Damit verbindet die Lage einen hohen Wohn- und Erholungswert mit den kurzen Wegen, die Stockum als innenstadtnaher Stadtteil im Düsseldorfer Norden auszeichnen. Familien, Berufstätige und alle, die eine ruhige Wohnlage suchen, profitieren hier von einem Umfeld, das viel Grün mit einer sehr guten Anbindung an die Düsseldorfer Innenstadt, den Flughafen und die überregionalen Verkehrswege kombiniert.

Zu den besonderen Vorzügen Stockums zählt das umfangreiche Freizeit- und Erholungsangebot. Der Rhein mit seinen weitläufigen Freiflächen bietet attraktive Möglichkeiten zum Spazierengehen, Joggen und Radfahren. Ebenfalls prägend für den Stadtteil ist der rund 36 Hektar große Nordpark, eine der bekanntesten Parkanlagen Düsseldorfs. Weitläufige Rasen- und Gartenflächen, Wasserspiele, der Japanische Garten und verschiedene Spielbereiche schaffen einen hohen Freizeitwert. Direkt im Nordpark befindet sich zudem der Aquazoo Löbbecke Museum.

Auch Sport- und Veranstaltungsangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das Gelände der Messe Düsseldorf und die MERKUR SPIEL-ARENA gehören zu den überregional bekannten Standorten des Stadtteils. Der Arena-Sportpark mit verschiedenen Sportmöglichkeiten sowie das Rheinbad ergänzen das vielseitige Freizeitangebot.

Für Familien bietet Stockum zudem eine sehr gute schulische Infrastruktur. Mit der Beckbuschschule und der Montessori-Grundschule am Farnweg befinden sich zwei Grundschulen im Stadtteil. Die Toni-Turek-Realschule und das Max-Planck-Gymnasium ergänzen das Angebot an weiterführenden Schulen. Weitere Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind in den angrenzenden Stadtteilen schnell erreichbar.

Auch die Versorgung im Alltag ist durch Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, gastronomische Angebote und weitere Einrichtungen in Stockum sowie den benachbarten Stadtteilen gewährleistet.

Ein weiterer wesentlicher Standortvorteil des Dichterviertels ist seine Verkehrsanbindung. Über die B8 und die A44 bestehen schnelle Verbindungen in die Düsseldorfer Innenstadt sowie in das regionale und überregionale Straßennetz. Stadtbahn- und Busverbindungen sorgen zugleich für eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Besonders komfortabel ist zudem die Nähe zum Düsseldorfer Flughafen, der mit dem Pkw in kurzer Zeit erreichbar ist. Auch Messe und Arena liegen nur wenige Fahrminuten entfernt.

Das Dichterviertel vereint damit auf besondere Weise die Vorzüge einer ruhigen und grünen, von Einfamilienhäusern und großzügigen Grundstücken geprägten Wohnlage mit der hervorragenden Infrastruktur eines zentral gelegenen Düsseldorfer Stadtteils.

Ausstattung

- Großzügiges und ruhig gelegenes Grundstück mit hohem Maß an Privatsphäre

- Begehrte Wohnlage von Düsseldorf-Stockum (Dichterviertel)

- Baujahr 1974

- Drei eigenständig und bereits in Wohneigentum aufgeteilte Einheiten

- Direkt zum Haus gehörende Tiefgarage mit Stellmöglichkeiten für bis zu vier Fahrzeuge

- Dezentrale Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer

- Eigene Gastherme pro Einheit aus dem Jahr 2011

- Rollläden an allen Fenstern

Haupteinheit

- Hier zum 360-Grad-Rundgang: https://tour.giraffe360.com/35708aa0b4ba4a14b1dd6521da0d69a1/?lsf=1

- Repräsentative und außergewöhnlich großzügige Maisonette-Einheit über zwei Wohnebenen

- Ca. 352,42 m² Wohnfläche

- Insgesamt fünf vielseitig nutzbare Schlafzimmer

- Kombination aus Parkett-, Laminat- und Fliesenbodenbelägen

- Integrierte Deckenspots für eine angenehme und moderne Beleuchtung

- Weitläufiger Wohn- und Essbereich mit großzügigen Raumverhältnissen

- Großzügiger Wintergarten mit direkten Zugängen aus Küche, Essbereich und Wohnzimmer

- Attraktiver Gartenbereich mit sonniger Terrasse und vielfältigen Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten

- Stilvoll integrierter Kamin mit Schamottstein

- Voll ausgestattete Einbauküche mit komfortablem Platzangebot

- Separater Garderobenbereich im Eingangsbereich mit unmittelbar angrenzendem Gäste-WC

- räumlich klar separierter Schlafbereich im Obergeschoss

- großzügiges Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche und Doppelwaschbecken

- großzügiges separates Ankleidezimmer mit maßgefertigten Einbauschränken

- zwei Schlafzimmer mit praktischen Ankleidenischen im Untergeschoss

- Privater Saunabereich mit unmittelbar angrenzender Dusche

- Großzügiger Hauswirtschaftsraum mit raumhoher Einbauschrankwand und umfangreichen Stauraummöglichkeiten

Zweite Einheit

- Hier zum 360-Grad-Rundgang:
https://tour.giraffe360.com/94196157f62247d38a783af92c3aa4d5/?lsf=1

- Hier zum 3D-Grundriss:
https://my.giraffe360.com/3dflp/raumgutml13085e23d

- Großzügiger kombinierter Wohn- und Schlafbereich mit vielseitigen Einrichtungsmöglichkeiten

- Ca. 40,54 m² Wohnfläche

- Separate Küche

- Dielenbereich mit Gegensprechanlage

- Praktischer Einbauschrank mit zusätzlichem Stauraum

Modernes Tageslichtbad mit Badewanne aus dem Jahr 2021, einschließlich der Erneuerung der Rohrleitungen

- Zusätzliches helles Duschbad im Untergeschoss

Dritte Einheit

- Hier zum 360-Grad-Rundgang:
https://tour.giraffe360.com/866c419df7174408a89dd47cc8a4ac28/?lsf=1

- Hier zum 3D-Grundriss:
https://my.giraffe360.com/3dflp/raumgutml13085e33d

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

- Großzügig geschnittene Maisonette-Wohnung über zwei Ebenen

- Ca. 132,49 m² Wohnfläche

- Hochwertige Kombination aus klassischem Stäbchenparkett und Fliesenbodenbelägen

- Integrierte Deckenspots für eine moderne Raumbeleuchtung

- Rollläden an den Fenstern

- Drei gut geschnittene Schlafzimmer mit Einbauschränken ausgestattet

- Ein Schlafzimmer im Obergeschoss sowie zwei weitere Schlafzimmer im Untergeschoss

- Separates Ankleidezimmer mit komfortablen Stauraummöglichkeiten

- Heller und großzügiger Wohnbereich mit angenehmer Raumaufteilung

- Freistehender Kaminofen mit hochwertiger Specksteinverkleidung

- Voll ausgestattete Einbauküche

- Modernes Wannenbad mit Tageslichtfenster im Obergeschossaus dem Jahr 2021

- Zusätzliches helles Duschbad im Untergeschoss

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