# Abrissobjekt mit traumhafter Grünfläche in begehrter Lage in Düsseldorf - Stockum



## Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen ein Grundstück mit einer abrissreifen Doppelhaushälfte in sehr begehrter Lage in Düsseldorfer - Stockum an. Die Immobilie weist eine Grundstücksgröße von ca. 1.083 m² auf und befindet sich in einer verkehrsberuhigten und familienfreundlichen Wohnsiedlung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, die Montessori-Grundschule, sowie der öffentliche Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Umgebung und können in wenigen Minuten erreicht werden. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien und bietet außerdem viel Potenzial zum idyllischen Vorstadtleben in Düsseldorf.

Die Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1934 erbaut und erstreckt sich auf ca. 70,87 m² Wohnfläche und besticht zudem mit einer atemberaubenden Gartenanlage, welche nach Süd-West ausgerichtet ist. Das Grundstück verfügt außerdem über eine große Einfahrt, einer kleinen ausgebauten Scheune und einem danebenliegenden Schuppen.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Die Immobilie teilt sich im Haupthaus auf zwei Etagen auf. Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiger Wohnbereich, eine Küche, ein Badezimmer und ein Windfang. Über die Holztreppe erreichen Sie das Dachgeschoss, welches über zwei Schlafzimmer verfügt.

Des Weiteren ist die Immobilie teilunterkellert. Die Kunststofffenster stammen ca. aus den 80er Jahren. Vereinzelte Holzfenster sind vermutlich älteren Ursprungs. Aktuell wird das Gebäude mit Nachtspeicheröfen beheizt, welche mit Strom versorgt werden. Ein Gasanschluss ist auf dem Grundstück noch nicht vorhanden.

Das Objekt liegt auf einem ca. 12,50 m breiten und einem ca. 85 m tiefen Grundstück. Die aktuelle Brutto-Grundfläche beträgt 136 m².

Die Bebaubarkeit richtet sich nach der Umgebungsbebauung (§34 BauGB). Es liegt kein Bebauungsplan vor.

Wenn wir Ihr Interesse an diesem idyllisch gelegenen Abrissobjekt mit hohem Potenzial wecken konnten, freuen wir uns auf einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

## Daten

| | |
|---|---|
| **ImmoNr:** | Raumgut_MB_1814 |
| **PLZ:** | 40468 |
| **Ort:** | Düsseldorf |
| **Verfügbar ab:** | ab sofort |
| **Objektart:** | Haus |
| **Objekttyp:** | Doppelhaushälfte |
| **Vermarktungsart:** | Kauf |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

| | |
|---|---|
| **Nutzungssart:** | Wohnen |

## Preise

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | 595.000,00 € |
| **Heizkosten in Betriebskosten enthalten:** | nein |
| **Außen-Provision:** | 1,785 % inkl. gesetzlicher MwSt. € |

## Flächen und Aufteilung

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 71 m² |
| **Grundstücksgröße:** | 1.083 m² |
| **Anzahl Zimmer:** | 3 |
| **Anzahl Badezimmer:** | 1 |

## Energie-Angaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1934 |
| **Energieausweis gültig bis:** | 30.11.-0001 |

## Lage

Der Stadtteil Stockum liegt im Norden von Düsseldorf, direkt am Rhein und hat 5.607 Einwohner. Er zählt zu den gefragtesten Wohnorten im nördlichen Einzugsbereich der

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Landeshauptstadt. Dies hat nicht zuletzt mit dem breit gefächerten Freizeitangebot und der grünen Lage zu tun. Auch seine ideale Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, sowie auch mit dem Auto machen ihn sehr attraktiv.
Die besonders grüne und ruhige Lage neben einer groß angesiedelten Freizeitkultur macht diesen Stadtteil zu etwas Besonderem. Naturliebhaber werden hier auf jeden Fall fündig. Die direkte Lage am Rhein bietet die Möglichkeit eines entspannten Spazierganges und der wunderschön angelegte Nordpark begeistert durch seine Vielseitigkeit. Dort befindet sich unter anderem ein prachtvolles Wasserspiel, ein Japanischer Garten, ein Aquazoo, sowie ein Restaurant, zwei Spielplätze und vieles mehr. Doch auch bei schlechtem Wetter bieten sich viele Freizeitmöglichkeiten. In Stockum befindet sich die Messe Düsseldorf, in der regelmäßig die verschiedensten Messen stattfinden, und die ESPRIT Arena, welche zum einen als Sportstadion fungiert und in dem 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 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

- ca. 1.083,00 m² Grundstück

- ca. 70,87 m² Wohnfläche

- traumhafte Gartenfläche

- 1 Badezimmer

- 2 Schlafzimmer

- die Kunststofffenster stammen ca. aus den 80er Jahren

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

- noch kein Gasanschluss vorhanden

- Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück

- teilunterkellert

## 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