Düsseldorf – Hubbelrath

Urbanes Naturidyll: Lichtdurchflutete Terrassenwohnung mit grüner Oase

Objektnummer: 25013009

KAUFPREIS: 695.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 169,21 m² • **ZIMMER:** 5

Objektnummer: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Auf einen Blick

Objektnummer	25013009
Wohnfläche	ca. 169,21 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1970
Stellplatz	2 x Andere

Kaufpreis	695.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.04.2029
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	215.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

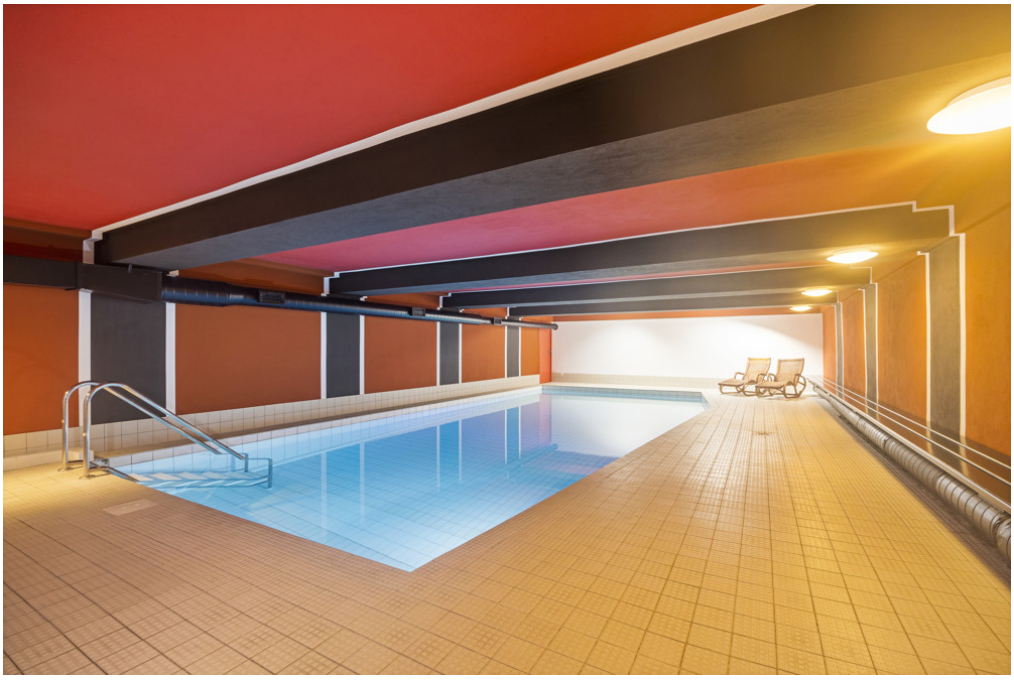
Die Immobilie

Objektnummer: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie



Objektnummer: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Ein erster Eindruck

Besondere Erdgeschoss-Wohnung mit Terrasse, Garten und Gemeinschaftsschwimmbad. Diese besondere Erdgeschosswohnung in einer stilvollen Wohnanlage überzeugt mit einem großzügigen Raumkonzept auf ca. 169 m² Wohnfläche. Die architektonisch ansprechende Anlage besteht aus zwei Terrassenhäusern, die sich harmonisch in die grüne Umgebung einfügen. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Eingang, wodurch ein hohes Maß an Privatsphäre gewährleistet ist. Ein Highlight der Wohnung ist die weitläufige Terrasse mit angrenzendem Garten – ideal für Familien oder Paare, die eine ruhige und naturnahe Wohnatmosphäre schätzen. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und bieten einen wunderschönen Blick ins Grüne. Ein zusätzliches Highlight dieser Wohnresidenz ist das Gemeinschaftsschwimmbad mit Umkleide und Sauna im Untergeschoss des Hauses Nummer 8. Hier können die Bewohner nach einem stressigen Arbeitstag entspannen. Die Wohnung bietet insgesamt fünf Zimmer, ein Gäste-WC und zwei großzügige Badezimmer, die mit eleganten Fliesen und zeitlosen Armaturen ausgestattet sind. Der Wohn- und Essbereich ist durch zwei Stufen voneinander abgesetzt, was dem Raum eine stilvolle Struktur und eine behagliche Atmosphäre verleiht. Für zusätzlichen Komfort sorgen praktische Einbauschränke in den Schlafzimmern, im Flur sowie im Wohn- und Essbereich. Während der Flurbereich mit hochwertigen Fliesen versehen ist, sorgt Teppichboden in den Schlafzimmern für ein angenehmes Wohngefühl. Außenrollläden an den großen Fenstern bieten optimalen Sonnen- und Sichtschutz. Abgerundet wird das Angebot durch zwei Kellerräume sowie zwei Tiefgaragenstellplätze, die zusätzlichen Stauraum und eine komfortable Parkmöglichkeit bieten. Derzeit ist die Wohnung zusammen mit den zwei Tiefgaragen-Stellplätzen seit November 2023 für eine monatliche Kaltmiete von 1.990 € vermietet. Der Teppichboden wurde entfernt und durch einen zeitgemäßen Laminatboden ausgetauscht. Diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung vereint großzügiges Wohnen mit exklusiven Annehmlichkeiten und bietet ein einzigartiges Wohngefühl in einer gepflegten, ruhigen Umgebung. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Ausstattung und Details

- Instandhaltungsrücklage ca. 263 EUR im Hausgeld enthalten
- ca. 4.069 m² großes Parkgrundstück
- 1969/1970 zwei versetzt stehende Mehrparteienhäuser im Stil der ausgehenden Klassischen Moderne errichtet
- ursprünglich aus zwei Einheiten bestehende Erdgeschosswohnung (mit separatem Zugang)
- Split Level-Bauweise
- Süd-West-Terrasse
- Aufwändige Holzeinbauten
- viele Spiegelflächen und eindrucksvolle bodentiefe Fenster
- separate Küche mit Einbauküche
- zwei Kellerräume
- zwei Tiefgaragenstellplätze
- Wellness-Bereich im Untergeschoss (Hallenschwimmbad mit Sauna)

Objektnummer: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich im angesehenen Düsseldorfer Stadtteil Ludenberg / Hubbelrath, der als einer der exklusivsten Stadteile der Landeshauptstadt gilt. Ludenberg zeichnet sich vor allem durch seine Nähe zum Grafenberger Wald mit dem dazugehörigen Wildpark, der Pferderennbahn und seinen großen Wald- und Wiesenflächen aus, die nicht nur Joggern, Radfahrern und Spaziergängern umfangreiche Naherholungsmöglichkeiten bieten. Auch eine Vielzahl von Golf- und Tennisclubs sowie Reitställen findet man in der Umgebung. Der benachbarte Stadtteil Gerresheim verfügt über ein umfangreiches und vielseitiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Gastronomie. Die optimale Erreichbarkeit der Düsseldorfer Innenstadt ist unter anderem durch die öffentlichen Verkehrsmittel gegeben. Über die nahegelegene Bundesautobahn ist man darüber hinaus ideal an Nachbarstädte wie Ratingen, Wuppertal, Köln sowie das Ruhrgebiet angebunden. Zur Düsseldorfer Innenstadt mit Königsallee, Altstadt und Hauptbahnhof benötigt man mit dem PKW nur wenige Minuten. Bus: Buslinie 733 in Richtung Hubbelrath Buslinie 733 in Richtung St.-Vinzenz-Krankenhaus Buslinie 738 in Richtung Jubiläumsplatz Buslinie 738 in Richtung Düsseldorf Hbf U-Bahn: Gerresheim,Krankenhaus U83 in Richtung Benrath Bhf. Kindergarten: Städt. Kindergarten, Hülsmeyerstraße 28, 40629 Düsseldorf Die Kicherbohne, Bergische Landstraße 2, 40629 Düsseldorf Kindertagesstätte St. Caecilia, Am Neuenhof 3, 40629 Düsseldorf Grundschule: Städtische Katholische Grundschule, Unter den Eichen 26, 40625 Düsseldorf Städtische Gemeinschaftsgrundschule Flurstraße, Flurstraße 59, 40235 Düsseldorf St. Franziskus Schule, Herchenbachstraße 2, 40470 Düsseldorf Gymnasium: Städtisches Gymnasium Gerresheim, Am Poth 60, 40625 Düsseldorf Marie-Curie-Gymnasium Düsseldorf, Gräulinger Str. 15, 40625 Düsseldorf Realschule: Städt. Gemeinschaftsgrundschule, Heyestraße 91, 40625 Düsseldorf Städtische Thomas- Edison-Realschule, Schlüterstraße 18, 40235 Düsseldorf Gesamtschule: Heinrich-Heine-Gesamtschule Düsseldorf, Graf-Recke-Straße 170, 40273 Düsseldorf

Objektnummer: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.4.2029. Endenergiebedarf beträgt 215.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist G. Aus Rücksicht den Mietern gegenüber sehen Sie in unserem Online-Angebot nur einige Aufnahmen. Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch! Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf! Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen. Provision: Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig. Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50 Düsseldorf
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com