Düsseldorf – Hubbelrath

# Urbanes Wohnen mit Naturflair: Lichtdurchflutete Terrassenwohnung mit Pool und Sauna

***CODICE OGGETTO: 25013009***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 595.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 169,21 $m^2$ • **VANI:** 5

**CODICE OGGETTO: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25013009 |
| Superficie netta | ca. 169,21 m² |
| Vani | 5 |
| Camere da letto | 4 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1970 |
| Garage/Posto auto | 2 x Altro |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 595.000 EUR |
| Appartamento | Piano terra |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2018 |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

**CODICE OGGETTO: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Gas |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 20.04.2029 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 215.60 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | G |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2012 |

**CODICE OGGETTO: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

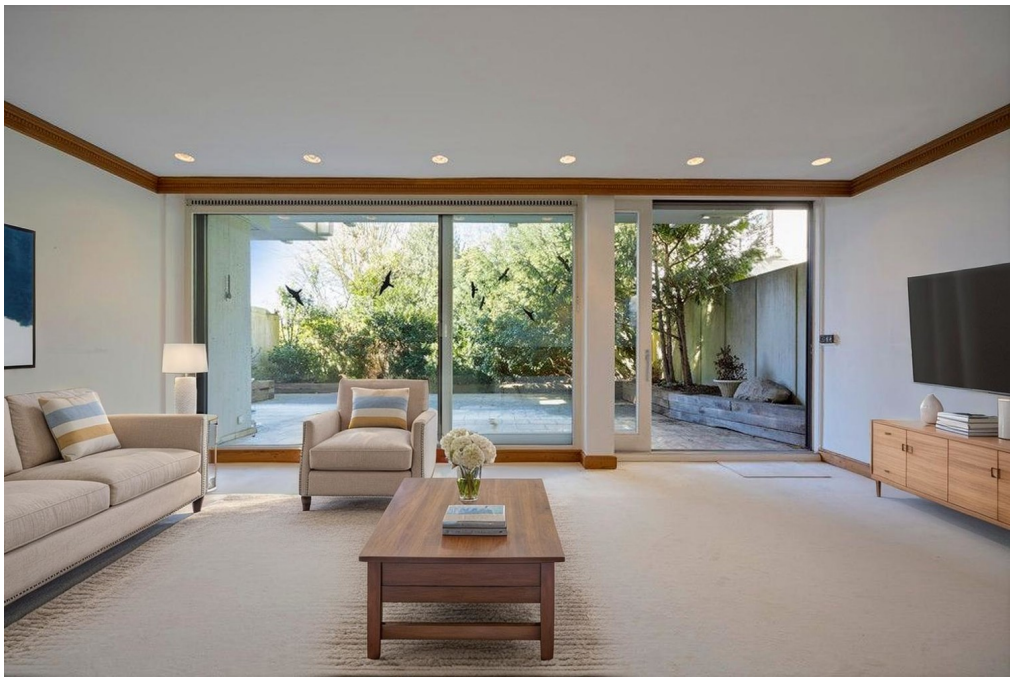
# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

# La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

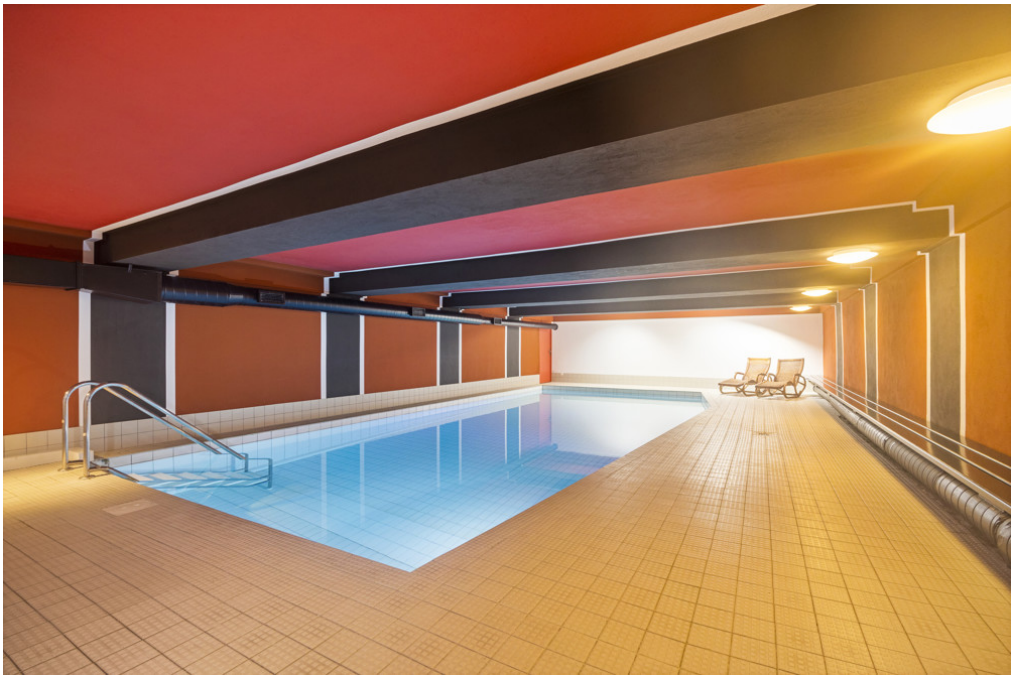
# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

# La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

# Una prima impressione

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 besonderes Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Terrasse mit angrenzendem, gepflegtem Garten – ein perfekter Rückzugsort für Familien oder Paare, die das Leben im Grünen schätzen. Große Fensterfronten durchfluten die Räume mit Tageslicht und eröffnen einen schönen Blick ins Grüne.

Ein weiteres Highlight ist der hauseigene Wellnessbereich im Untergeschoss von Haus Nr.?8. Hier steht den Bewohnern ein gemeinschaftliches Schwimmbad mit Sauna und Umkleidebereich zur Verfügung – ideal zur Entspannung nach einem langen Tag.

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 Wohnung vereint großzügiges Wohnen, gehobene Ausstattung und eine naturnahe Lage – ideal für alle, die Ruhe, Komfort und Lebensqualität suchen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin!

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

**CODICE OGGETTO: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

# Dettagli dei servizi

- Instandhaltungsrücklage ca. 263 EUR im Hausgeld enthalten
- Subentionierung des Hausgeldes für 12 Monate mit 500,00 Euro monatlich über den Verkäufer
- 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)

**CODICE OGGETTO: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

# Tutto sulla posizione

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

**CODICE OGGETTO: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

# Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com