

Düsseldorf – Hubbelrath

# Traumhafter Ausblick, ruhige Naturverbundene Lage

Objektnummer: 25013124



KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70,25 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25013124 - 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: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25013124                 |
| Wohnfläche   | ca. 70,25 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                        |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1975                     |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage           |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 269.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Maisonette                                                                |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2000                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 5 m <sup>2</sup>                                                      |
| Ausstattung                | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY     | Endenergiebedarf            | 120.52 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.08.2034      | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befeuierung                | Elektro         | Baujahr laut Energieausweis | 1975           |

Objektnummer: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Ein erster Eindruck

Charmante Maisonettewohnung mit Grünblick und hochwertiger Ausstattung – Ruhe und Natur direkt vor der Tür.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese liebevoll gepflegte Maisonette-Wohnung mit ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche verbindet modernes Wohnen mit einer ruhigen, naturnahen Lage – perfekt für alle, die das Besondere suchen. Ursprünglich im Jahr 1975 erbaut und 2000 liebevoll modernisiert, präsentiert sich diese Wohnung in einem guten Zustand und bietet ein behagliches Ambiente für Singles, Paare oder kleine Familien.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich, der mit großen Panoramafenstern und einem eleganten Granitboden eine stilvolle Atmosphäre schafft. Der offene Küchenbereich fügt sich harmonisch in den Raum ein und lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern. Eine Einbauküche muss noch eingefügt werden.

Über eine elegante Holzwendeltreppe mit Edelstahlgeländer gelangen Sie ins obere Stockwerk, das ein weiteres gemütliches Schlafzimmer beherbergt. Dieser Raum bietet Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen und ist ebenfalls mit einer Fußbodenheizung ausgestattet – für ein behagliches Wohngefühl das ganze Jahr über.

Das Badezimmer ist eine kleine Wellnessoase: Mit einer großzügigen Eckbadewanne, Waschtisch und WC lädt es zu entspannten Momenten ein. Und der Balkon? Ein echtes Highlight! Hier genießen Sie den herrlichen Blick ins Grüne und können die Seele baumeln lassen – der perfekte Rückzugsort für erholsame Stunden.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, das überwiegend von Eigentümern bewohnt wird. Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Angebot enthalten – ein echter Vorteil in dieser Lage. Zudem stehen im Dachboden ein praktischer Stellplatz für ihre Waschmaschine und ihren Trockner bereit, was den Alltag noch komfortabler gestaltet.

Die ruhige Lage in unmittelbarer Nähe zur Natur macht diese Immobilie besonders attraktiv für Naturliebhaber.

Diese Maisonettewohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und die friedliche Lage – und das alles, ohne auf eine gute Anbindung

verzichten zu müssen.

Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieses besonderen Zuhauses begeistern. Es ist die perfekte Wahl für alle, die Wert auf Lebensqualität und Naturverbundenheit legen.

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

Objektnummer: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Ausstattung und Details

Maisonettewohnung

Balkon mit herrlichem Grünblick

große Panoramafenster im Wohnzimmer

hochwertiger Granitboden in der gesamten Wohnung

offener Küchenbereich

Holzwendeltreppe mit Edelstahlgeländer

Badezimmer mit großer Eckbadewanne, Waschtisch und WC

Gepflegtes Mehrfamilienhaus

Haus überwiegend durch Eigentümer bewohnt

Tiefgaragenstellplatz

Waschmaschinen und Trocknerstellplatz im Dachboden vorhanden

ruhige und naturverbundene Lage

Objektnummer: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Alles zum Standort

Der Düsseldorfer Stadtteil Hubbelrath liegt im Osten der Stadt und gehört zum Stadtbezirk 7. Hubbelrath ist flächenmäßig der zweitgrößte Stadtteil Düsseldorfs. Umgeben von viel Grün und sanften Hügeln versprüht Hubbelrath einen ländlichen Charme in gediegener Atmosphäre.

Golfer dürften den Stadtteil kennen, denn hier sind gleich zwei der exklusivsten Clubs der Region: der Hubbelrather Golfclub mit zwei 18-Loch-Plätzen und der japanische Golfclub Kosaido im Stil eines französischen Schlosses und mit dem Restaurant Römerhof. Das knappe Immobilienangebot hält Preise auf hohem Niveau.

Die Bundesstraße 7 durchquert auf einem Höhenzug Hubbelrath in West-Ost-Richtung und ist unweit des Dorfes Hubbelrath über die Anschlussstelle Mettmann an die Autobahn A 3 Köln–Oberhausen angebunden.

### Kindergärten:

Kinderarten an der Linde e.V. , Am der Linde 2, 40629 Düsseldorf  
Kath. Kindertageseinrichtung, Am Neuenhof 3, 40629 Düsseldorf

### Grundschule:

Städt. Gemeinschaftsgrundschule, Am Mergelsberg 1, 40629 Düsseldorf

### Weiterführende Schulen:

Gymnasium Gerresheim, Am Poth 60, Gerresheim  
Marie Curie Gymnasium, Gräulingerstraße 15, Gerresheim  
Goethe – Gymnasium, Lindemannstr. 57, 40237 Düsseldorf

### Busverbindung:

733,738

### Supermärkte:

Edeka Benderstraße 52-54, 40625 Düsseldorf, Rewe Blanckertzstraße 2, 40629 Düsseldorf

### Restaurants:

Gut Knittkuhle, Kittkuhler Straße 20, 40629 Düsseldorf  
Reinhardt's Restaurant, Am Gartenkamp 20, 40629 Düsseldorf  
Kosaido Restaurant, Am Schmidtberg 11, 40629 Düsseldorf

Krankenhaus:

Marien Hospital Düsseldorf, Rochusstraße 2, 40479 Düsseldorf

Naherholung:

Rotthäuser Bachtal, Schäpershof 2, 40629 Düsseldorf

Golfclub Hubbelrath e.V., Bergische Landstraße 700, 40629 Düsseldorf

Objektnummer: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.8.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 120.52 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)