

Düsseldorf – Hubbelrath

# Traumhafter Ausblick, ruhige Naturverbundene Lage

*CODICE OGGETTO: 25013124*



PREZZO D'ACQUISTO: **269.000 EUR** • SUPERFICIE NETTA: **ca. 70,25 m<sup>2</sup>** • VANI: **3**

CODICE OGGETTO: 25013124 - 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: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25013124                 |
| Superficie netta    | ca. 70,25 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 1                        |
| Vani                | 3                        |
| Camere da letto     | 2                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1975                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 269.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Maisonette                                                                |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2000                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 5 m <sup>2</sup>                                                      |
| Caratteristiche                    | Balcone                                                                   |

CODICE OGGETTO: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | ELECTRICITY |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 03.08.2034  |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico   |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 120.52 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1975                |

CODICE OGGETTO: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La proprietà



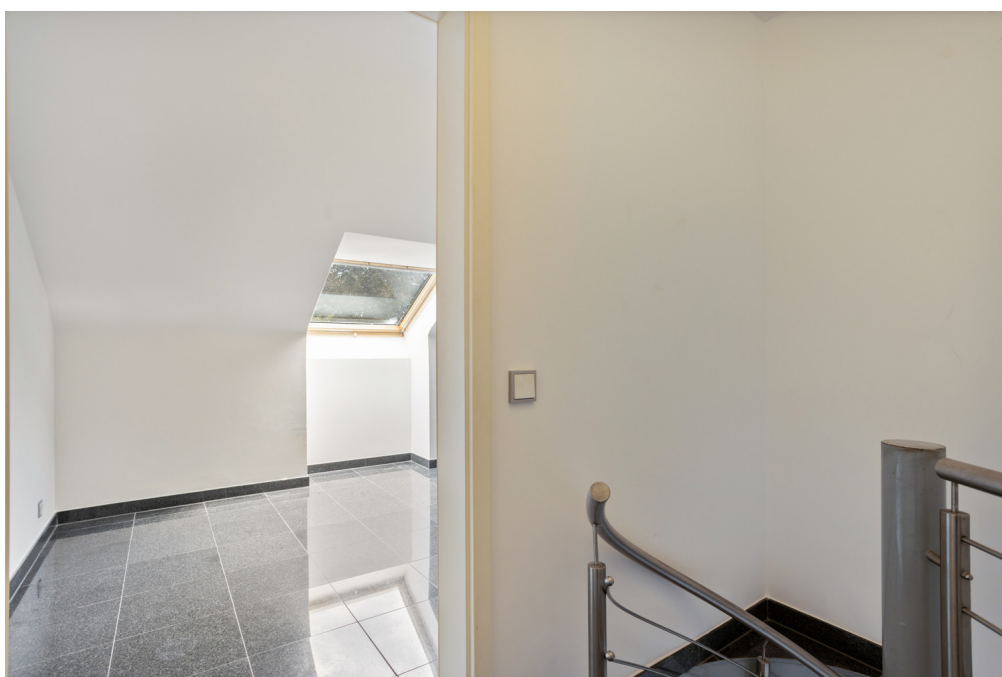
CODICE OGGETTO: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La proprietà



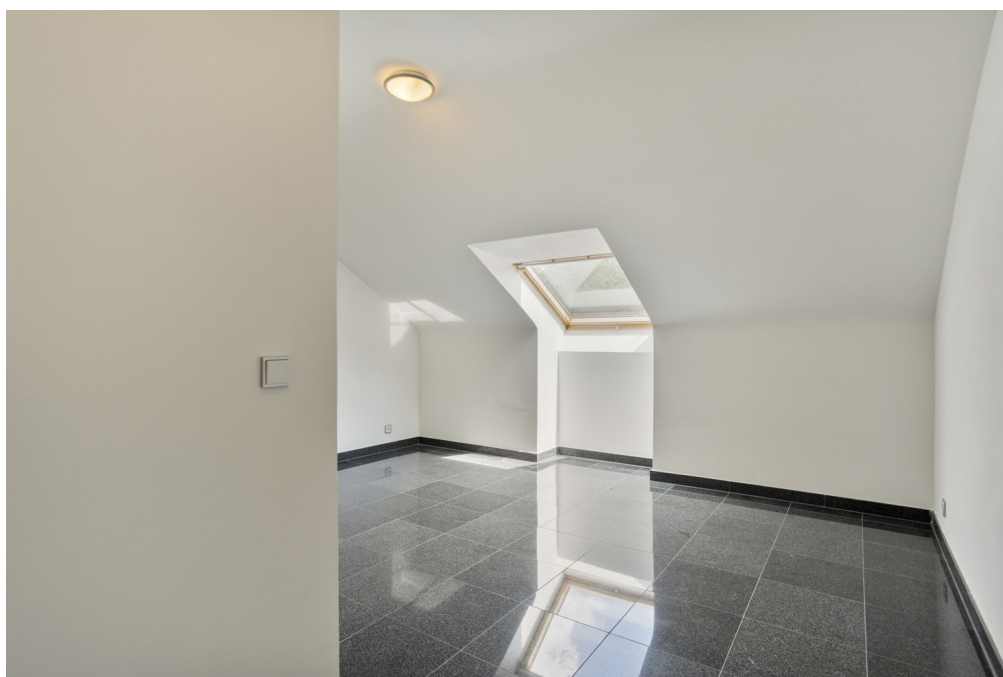
CODICE OGGETTO: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

## Tutto sulla posizione

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. , An 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

**CODICE OGGETTO: 25013124 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25013124 - 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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

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

---

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