Düsseldorf – Hubbelrath

Urbanes Naturidyll: Lichtdurchflutete Terrassenwohnung mit Garage, Sauna und Pool

Número da propriedade: 25013009

PREÇO DE COMPRA: 695.000 EUR • **ÁREA:** ca. 169,21 m² • **QUARTOS:** 5

Número da propriedade: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Numa vista geral

Número da propriedade	25013009
Área	ca. 169,21 m²
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1970
Tipo de estacionamento	2 x Outros

Preço de compra	695.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2018
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	20.04.2029
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	215.60 kWh/m²a
Classificação energética	G
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2012

Número da propriedade: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

O imóvel

Número da propriedade: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

O imóvel

Número da propriedade: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

O imóvel

Número da propriedade: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

O imóvel

Número da propriedade: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

O imóvel

Número da propriedade: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

O imóvel

Número da propriedade: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

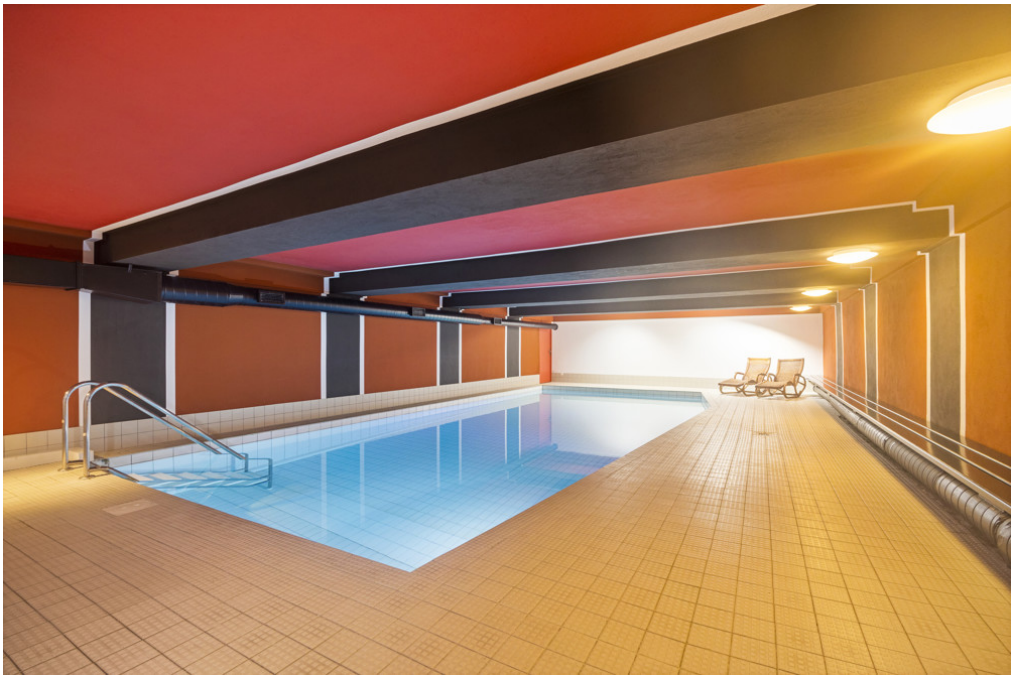
O imóvel

Número da propriedade: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

O imóvel

Número da propriedade: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

O imóvel



Número da propriedade: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

O imóvel

Número da propriedade: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

O imóvel

Número da propriedade: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Detalhes do equipamento

- 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)

Número da propriedade: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com