

Düsseldorf - Hubbelrath

# Natur trifft Komfort: Gartenwohnung mit Terrasse und Pool

Objektnummer: 25013009



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

**KAUFPREIS: 500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169,21 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5**

**Objektnummer: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath**

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

Objektnummer: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

## Auf einen Blick

Objektnummer	25013009	Kaufpreis	500.000 EUR
Wohnfläche	ca. 169,21 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	5	Provision	Buyer's commission is 3.57 % (incl. VAT) of the notarized purchase price
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1970	Modernisierung / Sanierung	2018
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 30000 EUR (Verkauf)	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	215.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.04.2029	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2012

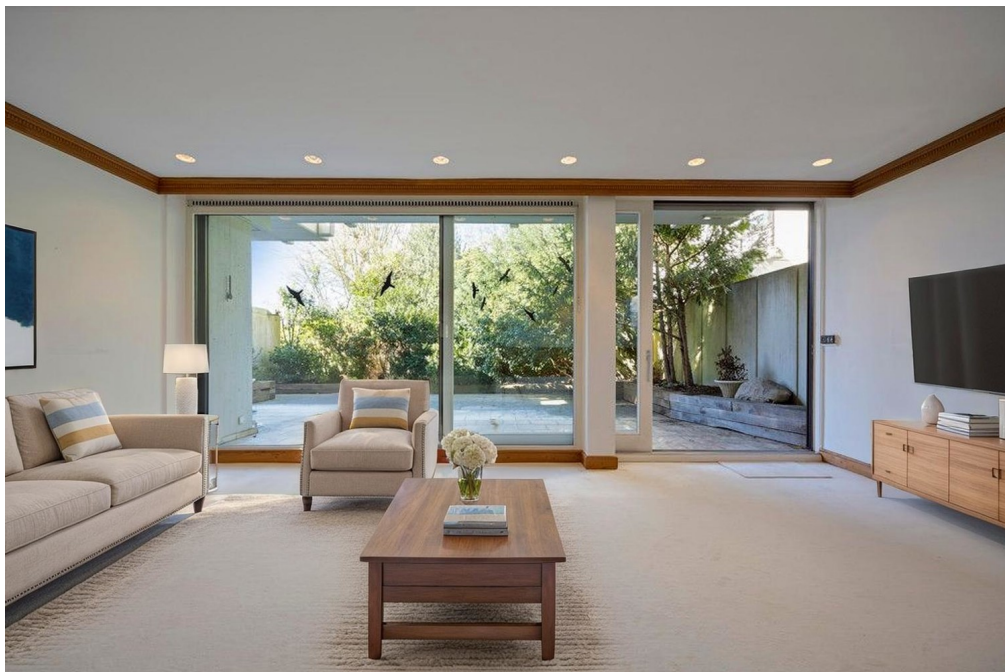
Objektnummer: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

## 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



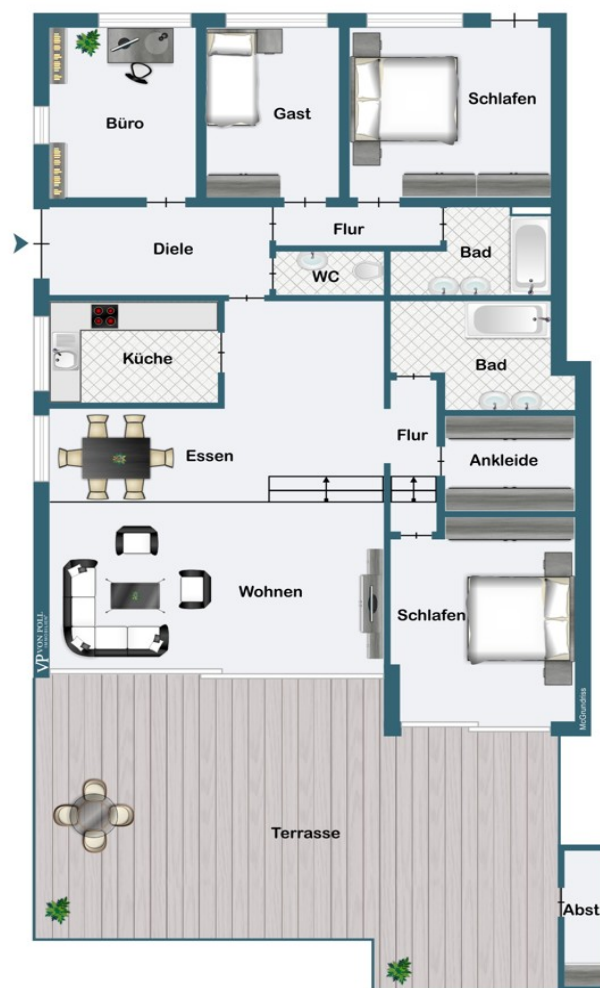
**Objektnummer: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath**

## Ein erster Eindruck

Ihr Rückzugsort im Grünen: Stilvolle Gartenwohnung mit  
Gemeinschaftsschwimmbad

Diese besondere Erdgeschosswohnung befindet sich in einer gepflegten und architektonisch ansprechenden Wohnanlage und überzeugt mit einem großzügigen, durchdachten Grundriss auf rund 169 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Anlage besteht aus zwei harmonisch in die grüne Umgebung integrierten Terrassenhäusern. Dank des separaten Wohnungseingangs genießt jede Einheit ein hohes Maß an Privatsphäre und vermittelt ein Wohngefühl, das fast an ein eigenes Haus erinnert.

Ein echtes Highlight ist die großzügige Terrasse mit angrenzendem, liebevoll angelegtem Garten. Hier lassen sich entspannte Stunden im Freien genießen – ob beim Frühstück im Grünen, bei geselligen Abenden mit Freunden oder als geschützter Spielbereich für Kinder. Große, bodentiefe Fenster sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und eröffnen einen schönen Blick ins Grüne, wodurch eine besonders angenehme Wohnatmosphäre entsteht.

Für zusätzlichen Komfort sorgt der Wellnessbereich im Untergeschoss der Anlage. Den Bewohnern steht ein gemeinschaftliches Schwimmbad mit Sauna sowie Umkleidemöglichkeiten zur Verfügung – ideal, um nach einem langen Tag zu entspannen und neue Energie zu tanken.

Die Wohnung verfügt über fünf gut geschnittene Zimmer, ein Gäste-WC sowie zwei großzügige Badezimmer, die mit eleganten Fliesen und zeitlosen Armaturen ausgestattet sind. Der Wohn- und Essbereich ist durch zwei Stufen optisch voneinander getrennt, wodurch eine interessante Raumstruktur und eine besonders

wohnliche Atmosphäre entstehen. Praktische Einbauschränke in den Schlafzimmern, im Flur sowie im Wohn- und Essbereich bieten viel Stauraum und sorgen für Ordnung im Alltag. Hochwertige Fliesen im Eingangsbereich sowie moderner Laminatboden in den Wohn- und Schlafräumen unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck. Außenrollläden an den großen Fensterflächen gewährleisten zudem optimalen Sonnen- und Sichtschutz.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei separate Kellerräume. Zudem können zwei Tiefgaragenstellplätze zusätzlich erworben werden; der jeweilige Kaufpreis wird vom ausgewiesenen Wohnungskaufpreis abgezogen.

Die Wohnung ist inklusive der beiden Tiefgaragenstellplätze seit November 2023 vermietet. Die derzeitige monatliche Kaltmiete beträgt 1.990 €.

Diese Immobilie verbindet großzügiges Wohnen, eine gehobene Ausstattung und eine ruhige, naturnahe Umgebung – und eignet sich damit sowohl für anspruchsvolle Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die auf eine wertstabile und hochwertige Immobilie setzen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Besuchen Sie uns auch auf Instagram unter „vonpoll\_duesseldorf“ und entdecken Sie weitere attraktive Immobilienangebote.

**Objektnummer: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath**

## Ausstattung und Details

- Instandhaltungsrücklage ca. 263 EUR im Hausgeld enthalten
- ca. 4.069 m<sup>2</sup> 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 Stadtteile 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, Hülsmeierstraße 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

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, 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)