

Düsseldorf – Hubbelrath

# Wohnen im Grünen: Reihenmittelhaus Am Stratenhof mit idyllischem Garten

*Objektnummer: 25013178*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124,29 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 259 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Auf einen Blick

Objektnummer	25013178	Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnfläche	ca. 124,29 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2017
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1977	Nutzfläche	ca. 104 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	85.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.09.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie



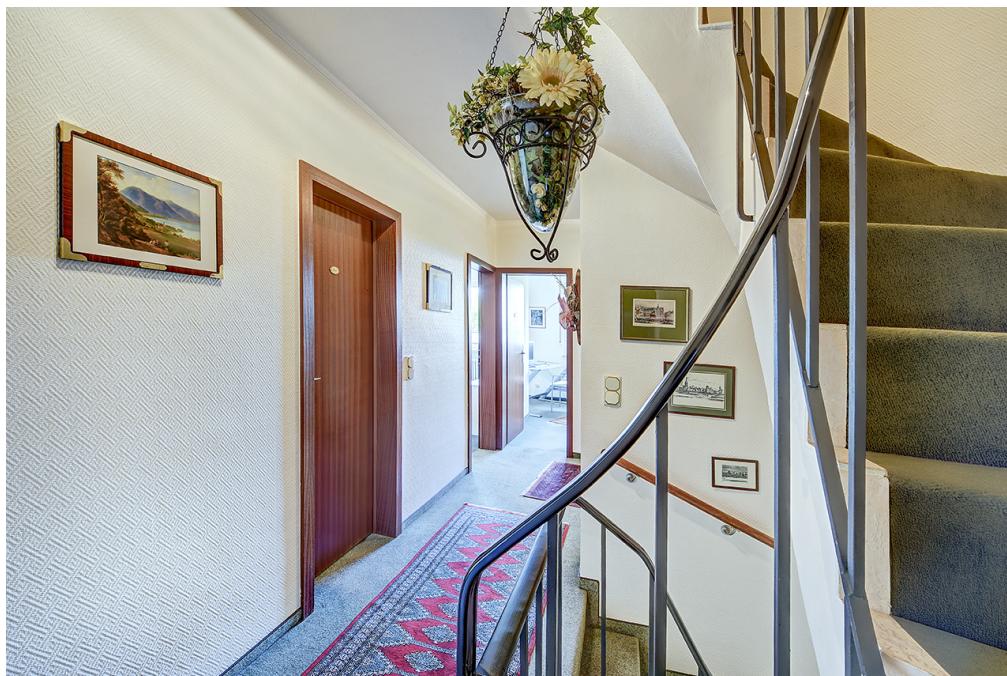
Objektnummer: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

## Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen im charmanten Reihenmittelhaus „Am Stratenhof“ aus dem Jahr 1977! Sie können sich auf eine gelungene Gestaltung und eine ruhige Wohnlage freuen. Mit einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> und ca. 104 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie einem ca. 227 m<sup>2</sup> großen, liebevoll gestalteten Grundstück bietet es viel Platz für Familien, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen, verfügt über insgesamt fünf Zimmer – darunter drei gemütliche Schlafzimmer – und einen großen Hobbyraum im wohnlich ausgebauten Dachgeschoss. Hier findet jedes Familienmitglied seine perfekte Rückzugsoase. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss lädt zum Verweilen ein. Große Fenster sorgen für eine freundliche Atmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang zur Terrasse und in den gepflegten Garten. Dieser bietet viel Raum für Spiel, Entspannung und Gartenfreuden.

Die helle Einbauküche ist funktional gestaltet und mit allen notwendigen Geräten ausgestattet, sodass das Kochen hier zum Vergnügen wird. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der wohnlich ausgebauete Hobbyraum im Dachgeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 30 m<sup>2</sup>. Eine separate Garage mit einem Stellplatz davor ist ebenfalls vorhanden.

Die Ausstattungsqualität entspricht einem guten Standard und bietet eine solide Basis für individuelle Anpassungen und Modernisierungen. Der vollständig ausgebaute Keller bietet mit einem großen Hobbyraum und zwei weiteren Räumen zusätzliche Nutzfläche.

Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, damit Sie sich selbst von den Vorzügen dieses schönen Hauses überzeugen können.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Ausstattung und Details

Folgende Ausstattungsdetails sind unter anderem bereits vorhanden:

- elektronisch gesteuerte Rollläden
- Kunststofffenster aus dem Jahr 2017
- eine Einbauküche mit allen Geräten
- Einbauschränke im Entrée
- Garage mit elektrischem Tor
- Satellitenschüssel auf dem Dach

**Objektnummer: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

## Alles zum Standort

Der bevorzugte Ortsteil Hubbelrath liegt ganz im Osten Düsseldorfs. Hier wohnen Sie in gediegenem Ambiente, angrenzend an ein Naturschutzgebiet, und sind dennoch verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Hubbelrath zeichnet sich vor allem durch die Nähe zum Grafenberger Wald mit dem dazugehörigen Wildpark und der Pferderennbahn sowie durch seine großen Wald- und Wiesenflächen aus. Diese bieten nicht nur Joggern, Radfahrern und Spaziergängern umfangreiche Naherholungsmöglichkeiten. Die Düsseldorfer Innenstadt ist unter anderem durch die öffentlichen Verkehrsmittel optimal erreichbar. Über die nahe gelegene Bundesautobahn sind Sie darüber hinaus ideal an Nachbarstädte wie Ratingen, Wuppertal, Köln sowie das Ruhrgebiet angebunden. Zur Düsseldorfer Innenstadt mit Königsallee, Altstadt und Hauptbahnhof benötigen Sie mit dem PKW nur wenige Minuten. Der Flughafen ist nur 15 Autominuten entfernt - Fluglärm ist hier jedoch nicht zu erwarten.

**Kindergärten:**

Kita Am Türmchen, Am Mergelsberg 3a, 40629 Düsseldorf

Kita Sankt Cäcilia, Am Neuenhof 3a, 40629 Düsseldorf

Kita An der Linde, An Der Linde 2, 40629 Düsseldorf

**Grundschulen:**

GGS Knittkuhl, Am Mergelsberg 1, 40629 Düsseldorf

**Weiterführende Schulen:**

International School of Düsseldorf, Düsseldorf-Kaiserswerth

Gymnasium Gerresheim

Heinrich-Heine-Gymnasium & Konrad-Heresbach-Gymnasium, Mettmann

Realschule, Mettmann

Gesamtschule, Erkrath

**ÖPNV:**

Bus 733 und 738

**Supermärkte:**

östl.: Kaisers, Rewe

westl.: Rewe

**Bus:**

Buslinie 733 in Richtung Hubbelrath  
Buslinie 733 in Richtung St.-Vinzenz-Krankenhaus

Buslinie 738 in Richtung Jubiläumsplatz  
Buslinie 738 in Richtung Düsseldorf Hbf

**Objektnummer: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 85.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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



VON POLL  
IMMOBILIEN

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25013178 - 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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