

Düsseldorf – Hubbelrath

## Living in a green setting: Terraced house Am Stratenhof with idyllic garden

Property ID: 25013178



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

PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 124,29 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 259 m<sup>2</sup>

Property ID: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25013178                  |
| Living Space         | ca. 124,29 m <sup>2</sup> |
| Roof Type            | Gabled roof               |
| Rooms                | 5                         |
| Bedrooms             | 3                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1977                      |
| Type of parking      | 1 x Garage                |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 595.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2017                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 104 m <sup>2</sup>                                                    |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen                  |

Property ID: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Energy Data

|                                |                   |                                                      |                                |
|--------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating   | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Light natural gas | Final energy consumption                             | 85.80 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 23.09.2035        | Energy efficiency class                              | C                              |
| Power Source                   | Gas               | Year of construction according to energy certificate | 1977                           |



Property ID: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## The property





Property ID: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## The property





Property ID: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## The property





Property ID: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## The property





Property ID: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## The property





Property ID: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## The property





Property ID: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## The property





Property ID: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## The property





Property ID: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## The property





Property ID: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## The property





Property ID: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## A first impression

Welcome to the charming terraced house "Am Stratenhof," built in 1977! You can look forward to a beautifully designed home in a peaceful residential location. With approximately 125 m<sup>2</sup> of living space and 104 m<sup>2</sup> of usable space, as well as a lovingly landscaped plot of approximately 227 m<sup>2</sup>, it offers plenty of room for families who value comfort and quality of life. The house extends over three floors and features a total of five rooms – including three cozy bedrooms – and a large hobby room in the comfortably converted attic. Here, every family member will find their perfect retreat. The light-filled living and dining area on the ground floor invites you to linger. Large windows create a welcoming atmosphere and provide direct access to the terrace and the well-maintained garden. This offers ample space for play, relaxation, and enjoying the outdoors. The bright, functionally designed fitted kitchen is equipped with all necessary appliances, making cooking a pleasure. Another highlight of this property is the comfortably finished hobby room in the attic with a usable area of approximately 30 m<sup>2</sup>. A separate garage with a parking space in front is also included. The quality of the fixtures and fittings is of a good standard and provides a solid foundation for individual customization and modernization. The fully finished basement offers additional usable space with a large hobby room and two further rooms. The house is heated by a gas central heating system. We would be delighted to invite you for a viewing so that you can see the advantages of this beautiful house for yourself. We look forward to your inquiry!

Property ID: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Details of amenities

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



Property ID: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## All about the location

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 Joggen, Radfahren 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



Property ID: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Other information

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

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



Property ID: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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