

Düsseldorf - Hubbelrath

Historisches Refugium in Bestlage Eine Rarität am Golfplatz

Property ID: 26013092



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 257 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 7.350 m²

Property ID: 26013092 - 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: 26013092 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

At a glance

Property ID	26013092	Purchase Price	1.290.000 EUR
Living Space	ca. 257 m²	House	Country house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 49 m²
Year of construction	1965	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26013092 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	01.07.2036
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	268.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 26013092 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

The property



Property ID: 26013092 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

The property



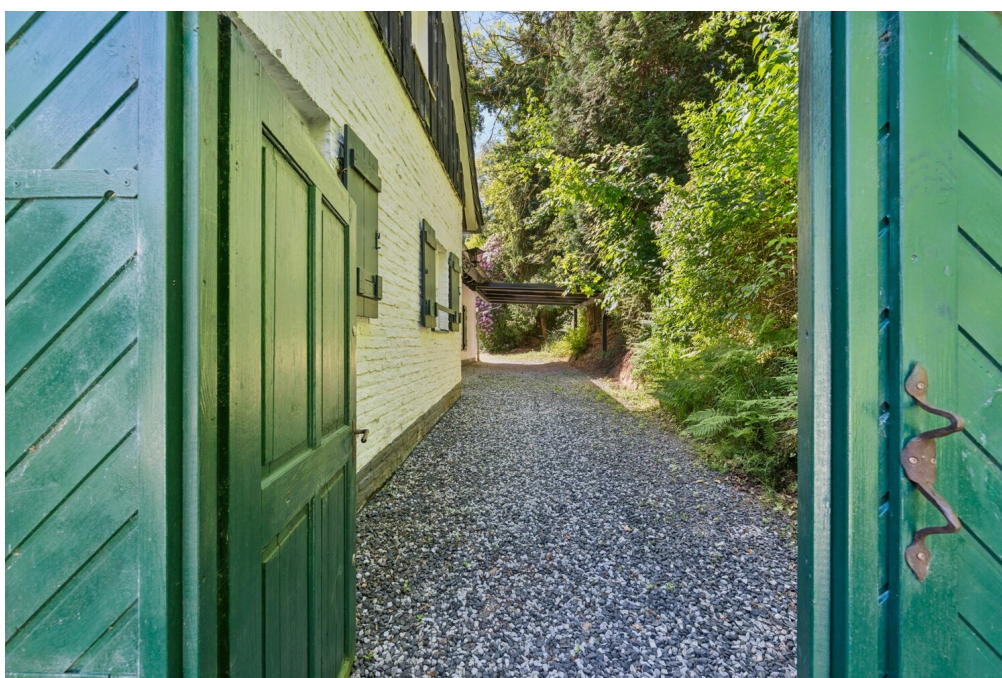
Property ID: 26013092 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

The property



Property ID: 26013092 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

The property



Property ID: 26013092 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

The property



Property ID: 26013092 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

The property



Property ID: 26013092 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

The property



Property ID: 26013092 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

The property



Property ID: 26013092 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

The property



Property ID: 26013092 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

The property



Property ID: 26013092 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

The property



Property ID: 26013092 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

The property



Property ID: 26013092 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

The property



Property ID: 26013092 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

A first impression

Historischer Hof Lindenbeck – Idyllisches Landhaus in einzigartiger Golfplatzlage - Ein Anwesen mit über 600 Jahren Geschichte

Der Hof Lindenbeck zählt zu den geschichtsträchtigsten Anwesen der Region. Er wurde erstmals im Jahr 1388 urkundlich erwähnt und blickt damit auf eine über 600-jährige Historie zurück.

Das hier angebotene Haus ist die ehemalige Scheune des Hofes, die im 18. und 19. Jahrhundert errichtet wurde. Der südlich angebaute hölzerne Pferdestall wurde im Zuge eines umfassenden Umbaus in den Jahren 1964 und 1965 durch einen steinernen Anbau ersetzt.

Dabei wurde das Gebäude behutsam an die Wohnansprüche angepasst und wurde seit 1966 lange von der Familie der heutigen Eigentümer bewohnt.

Hier bietet sich die seltene Gelegenheit, ein außergewöhnliches Stück regionaler Geschichte in einer der begehrtesten Wohnlagen Düsseldorfs zu erwerben.

Traumhafte Lage direkt am Golfclub Hubbelrath:

Eingebettet in eine idyllische Naturlandschaft und unmittelbar angrenzend an den renommierten Golfclub Hubbelrath befindet sich das rund 7.350 m² große Grundstück in absolut privilegierter Lage.

Bereits die Zufahrt über ein repräsentatives Holztor vermittelt das Gefühl, einen ganz besonderen Ort zu betreten. Das weitläufige Grundstück mit altem Baumbestand, gepflegten Grünflächen und eigenem Bachlauf bietet eine außergewöhnliche Kombination aus Privatsphäre, Natur-verbundenheit und Erholung.

Diese direkte Nachbarschaft zum Golfplatz schafft ein einzigartiges Wohnumfeld, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Historische Architektur mit besonderem Wohnambiente:

Das Wohnhaus präsentiert sich äußerlich in klassischer Fachwerktopik, wurde jedoch größtenteils in massiver Bauweise errichtet. Die charakteristische Architektur, traditionelle Holzsprossenfenster mit Holzblenden sowie zahlreiche historische Details verleihen dem Anwesen seinen unverwechselbaren Charme.

Im Inneren erstrecken sich rund 257 m² Wohnfläche über zwei Ebenen. Die Raumaufteilung umfasst insgesamt sechs bis sieben Zimmer und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Individualisten oder Liebhaber historischer Immobilien.

Ein absolutes Highlight ist der beeindruckende Wohnbereich mit seinen außergewöhnlichen Raumhöhen, sichtbaren Konstruktionselementen, dem imposanten Kamin und einer offenen Galerie. Der historische Natursteinboden aus Aachener Blaustein – aus dem gleichen Material wie in der St.-Andreas-Kirche – unterstreicht den repräsentativen Charakter dieses Raumes eindrucksvoll.

Die großzügige Diele verbindet die verschiedenen Wohnbereiche miteinander und ermöglicht den direkten Zugang auf die Terrasse sowie auf das großzügige Grundstück, auf dem sich hinter dem Bachlauf noch eine kleine Remise verbirgt.

Das zur Straße hin gelegene ehemalige Gerätehaus bietet zusätzliche Nutzfläche und eignet sich ideal als Garage, Werkstatt, Atelier oder Lagerbereich. Ein kleiner Kellerbereich ergänzt die vorhandenen Nebenflächen.

Der Hof Lindenbeck ist weit mehr als eine Immobilie. Er ist ein historisches Kulturgut, ein Refugium inmitten der Natur und eine seltene Gelegenheit für Menschen, die das Besondere suchen.

Die Verbindung aus jahrhundertealter Geschichte, außergewöhnlicher Grundstücksgröße und der einmaligen Lage direkt am Golfclub Hubbelrath macht dieses Anwesen zu einer absoluten Rarität auf dem Immobilienmarkt.

Ein einzigartiges Zuhause für Liebhaber historischer Landhäuser, die Ruhe, Natur und Authentizität in einer der begehrtesten Lagen Düsseldorfs schätzen.

Property ID: 26013092 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Details of amenities

Erstmalige urkundliche Erwähnung im Jahr 1388

Aus- und Umbau 1965-1966

Historische Fachwerkkonstruktion in größtenteils massiver Bauweise

Rund 257 m² Wohnfläche

6–7 Zimmer

Holzsparsenfenster mit Holzblenden

Historischer Natursteinboden und Holzdielen

Offene Galerie und großer Kaminbereich

Angrenzendes, ehemaliges Gerätehaus als Garage oder Lagerraum

ca. 7.350 m² Grundstück mit eigenem Bachlauf

Direkte Lage am Golfclub Hubbelrath

Höchste Privatsphäre in naturnaher Umgebung

Property ID: 26013092 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

All about the location

Düsseldorf – Hubbelrath

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.

Property ID: 26013092 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Other information

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: 26013092 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com