

Düsseldorf - Hubbelrath

## Vida urbana con un toque natural: Apartamento con terraza muy luminosa, piscina y sauna

Número de propiedad: 25013009



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

**PRECIO DE COMPRA: 500.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 169,21 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5**

**Número de propiedad: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

## De un vistazo

Número de propiedad	25013009	Precio de compra	500.000 EUR
Superficie habitable	ca. 169,21 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Habitaciones	5	Comisión	Buyer's commission is 3.57 % (incl. VAT) of the notarized purchase price
Dormitorios	4	Modernización / Rehabilitación	2018
Baños	2	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1970	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	2 x Aparcamiento subterráneo, 30000 EUR (Venta)	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	215.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	20.04.2029	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2012

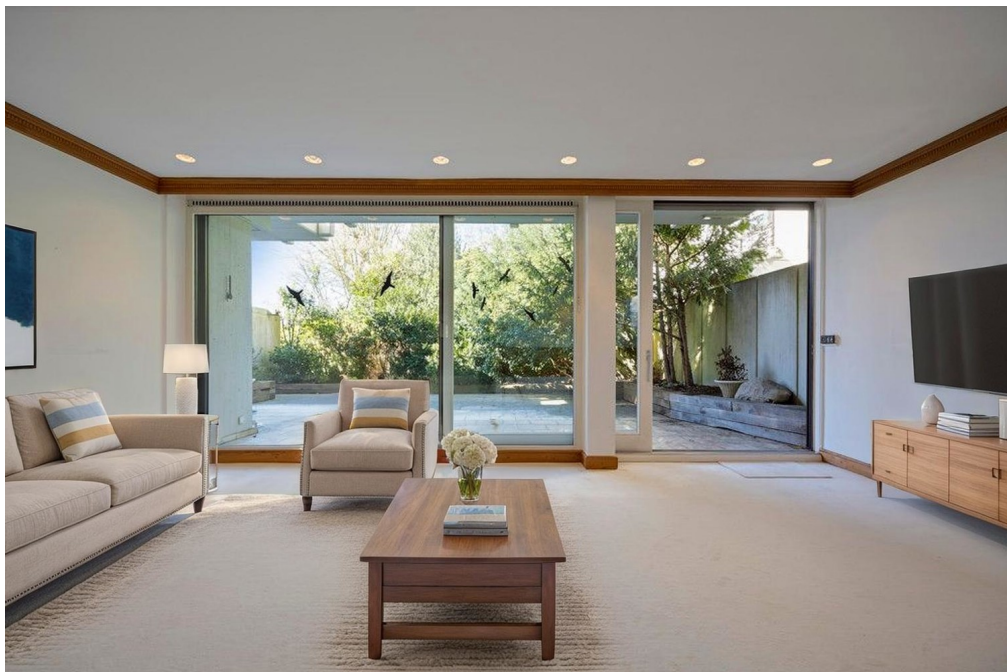
Número de propiedad: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath**

## Una primera impresión

Exclusivo apartamento en planta baja con terraza, jardín y piscina comunitaria. Este excepcional apartamento en planta baja, ubicado en un elegante complejo residencial, presume de una amplia distribución en aproximadamente 169 m<sup>2</sup> de superficie habitable. El atractivo complejo consta de dos casas adosadas que se integran armoniosamente en el verde entorno. Cada unidad cuenta con su propia entrada privada, lo que garantiza un alto grado de privacidad. Una de las características más destacadas de este apartamento es su amplia terraza con un jardín contiguo y bien cuidado, un refugio perfecto para familias o parejas que aprecian la naturaleza. Los amplios ventanales inundan las estancias de luz natural y ofrecen hermosas vistas a la vegetación circundante. Otro punto a destacar es la zona de bienestar del edificio, ubicada en el sótano de la casa número 8. Aquí, los residentes tienen acceso a una piscina comunitaria con sauna y vestuarios, ideal para relajarse después de un largo día. El apartamento ofrece un total de cinco habitaciones, un aseo de cortesía y dos amplios baños, todos con elegantes azulejos y accesorios atemporales. El salón y el comedor están separados por dos escalones, lo que le da al espacio una estructura elegante y un ambiente confortable. Los prácticos armarios empotrados en los dormitorios, el pasillo y el salón-comedor ofrecen mayor comodidad. El pasillo cuenta con azulejos de alta calidad, mientras que la moqueta de los dormitorios crea un ambiente agradable. Las persianas exteriores en los amplios ventanales ofrecen una protección solar óptima y privacidad. La propiedad también incluye dos trasteros en el sótano y dos plazas de aparcamiento subterráneo, que ofrecen espacio de almacenamiento adicional y un cómodo aparcamiento. El apartamento, junto con las dos plazas de aparcamiento, está alquilado desde noviembre de 2023 por una renta mensual de 1.990 € (sin incluir los gastos de comunidad). Se ha retirado la moqueta y se ha sustituido por un moderno suelo laminado. Este apartamento combina un espacio amplio, servicios de lujo y una ubicación cerca de la naturaleza, ideal para quienes

buscan tranquilidad, comodidad y una alta calidad de vida. ¡No dude en programar una visita hoy mismo! Visite nuestra página de Instagram "vonpoll\_duesseldorf" para encontrar más anuncios inmobiliarios interesantes y mantenerse al día.

**Número de propiedad: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath**

## Detalles de los servicios

- Instandhaltungsrücklage ca. 263 EUR im Hausgeld enthalten
- Subventionierung des Hausgeldes für 12 Monate mit 500,00 Euro monatlich über den Verkäufer
- 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)

**Número de propiedad: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath**

## Todo sobre la ubicación

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

**Número de propiedad: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.4.2029.

Endenergiebedarf beträgt 215.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 de propiedad: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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