Düsseldorf – Hubbelrath

Vivir en un entorno verde: Casa adosada Am Stratenhof con jardín idílico

Número de propiedad: 25013178



PRECIO DE COMPRA: 595.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 124,29 m^2 • **HABITACIONES:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 259 m^2

Número de propiedad: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

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

Número de propiedad: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

De un vistazo

Número de propiedad	25013178
Superficie habitable	ca. 124,29 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1977
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	595.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2017
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 104 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	23.09.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	85.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1977

Número de propiedad: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

La propiedad





Número de propiedad: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

La propiedad





Número de propiedad: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

La propiedad





Número de propiedad: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

La propiedad





Número de propiedad: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

La propiedad





Número de propiedad: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

La propiedad





Número de propiedad: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

La propiedad





Número de propiedad: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

La propiedad





Número de propiedad: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

La propiedad





Número de propiedad: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

La propiedad





Número de propiedad: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Una primera impresión

¡Bienvenido a la encantadora casa adosada "Am Stratenhof", construida en 1977! Disfrute de una casa de hermoso diseño en una tranquila zona residencial. Con aproximadamente 125 m² de superficie habitable y 104 m² útiles, además de una parcela de aproximadamente 227 m² con un cuidado jardín, ofrece amplio espacio para familias que valoran la comodidad y la calidad de vida. La casa se distribuye en tres plantas y cuenta con un total de cinco habitaciones, incluyendo tres acogedores dormitorios, y una amplia sala de ocio en el ático, cómodamente reformado. Aquí, cada miembro de la familia encontrará su refugio ideal. El luminoso salón-comedor de la planta baja invita a relajarse. Los amplios ventanales crean un ambiente acogedor y ofrecen acceso directo a la terraza y al cuidado jardín. Esto ofrece amplio espacio para jugar, relajarse y disfrutar del aire libre. La luminosa cocina, de diseño funcional, está equipada con todos los electrodomésticos necesarios, lo que convierte cocinar en un placer. Otro punto a destacar de esta propiedad es la cómoda sala de ocio en el ático, con una superficie útil de aproximadamente 30 m². También incluye un garaje independiente con plaza de aparcamiento delante. La calidad de los acabados es excelente y ofrece una base sólida para una personalización y modernización personalizadas. El sótano, completamente terminado, ofrece espacio adicional con una gran sala de ocio y dos habitaciones más. La casa cuenta con calefacción central de gas. Estaremos encantados de invitarle a una visita para que pueda comprobar las ventajas de esta hermosa casa. ¡Esperamos su consulta!

Número de propiedad: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 85.80 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25013178 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com