

Düsseldorf – Hubbelrath

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

Número de propiedad: 25013178



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

PRECIO DE COMPRA: 595.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 124,29 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 259 m<sup>2</sup>

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	Precio de compra	595.000 EUR
Superficie habitable	ca. 124,29 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet adosado central
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Modernización / Rehabilitación	2017
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	para reformar
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1977	Espacio utilizable	ca. 104 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	85.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	23.09.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	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 m<sup>2</sup> de superficie habitable y 104 m<sup>2</sup> útiles, además de una parcela de aproximadamente 227 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 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

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/(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.

Número de propiedad: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)