

Düsseldorf - Hubbelrath

Vivre en ville au contact de la nature :  
appartement lumineux avec terrasse, piscine et  
sauna

CODE DU BIEN: 25013009



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

**PRIX D'ACHAT: 500.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 169,21 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5**

**CODE DU BIEN: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013009	Prix d'achat	500.000 EUR
Surface habitable	ca. 169,21 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	5	Commission pour le locataire	Buyer's commission is 3.57 % (incl. VAT) of the notarized purchase price
Chambres à coucher	4	Modernisation / Rénovation	2018
Salles de bains	2	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1970	Technique de construction	massif
Place de stationnement	2 x Parking souterrain, 30000 EUR (Vente)	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	215.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.04.2029	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2012

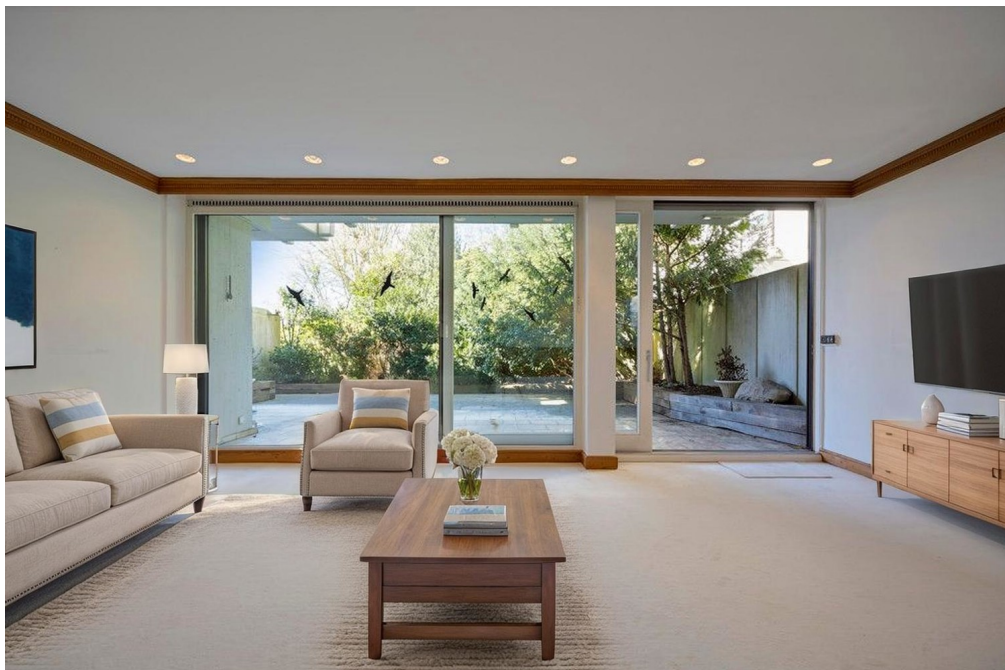
**CODE DU BIEN: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

## La propriété



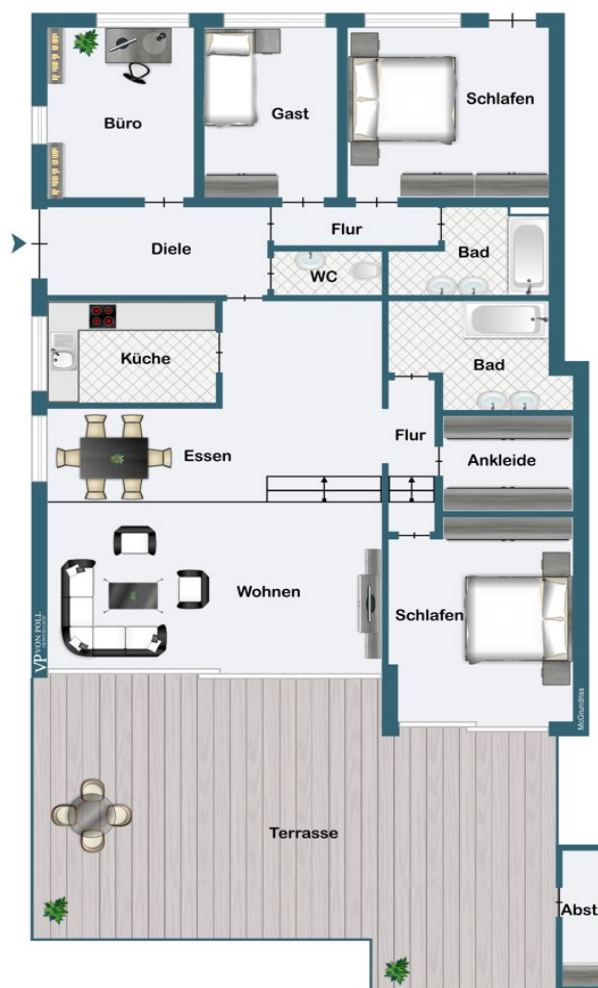
**CODE DU BIEN: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath**

## Une première impression

Appartement unique en rez-de-chaussée avec terrasse, jardin et piscine commune. Cet appartement exceptionnel, situé au rez-de-chaussée d'une élégante résidence, offre une surface habitable d'environ 169 m<sup>2</sup>. La résidence, à l'architecture soignée, se compose de deux maisons mitoyennes s'intégrant harmonieusement à la verdure environnante. Chaque logement dispose d'une entrée privée, garantissant une grande intimité. L'atout majeur de cet appartement est sa généreuse terrasse donnant sur un jardin paysager bien entretenu – un havre de paix idéal pour les familles ou les couples amoureux de la nature. De larges fenêtres baignent les pièces de lumière naturelle et offrent une vue imprenable sur la verdure environnante. Autre point fort : l'espace bien-être de la résidence, situé au sous-sol du bâtiment n° 8. Les résidents y ont accès à une piscine commune avec sauna et vestiaires – parfait pour se détendre après une longue journée. L'appartement comprend cinq pièces, un WC invités et deux salles de bains spacieuses, toutes dotées de carrelages élégants et d'équipements au design intemporel. Le salon et la salle à manger sont séparés par deux marches, conférant à l'espace une structure élégante et une atmosphère chaleureuse. Des placards intégrés pratiques dans les chambres, le couloir et le séjour/salle à manger offrent un confort accru. Le couloir est carrelé avec soin, tandis que la moquette des chambres crée une ambiance chaleureuse. Les volets roulants extérieurs des grandes fenêtres assurent une protection optimale contre le soleil et préservent votre intimité. Le bien comprend également deux caves et deux places de parking souterraines, offrant ainsi un espace de rangement supplémentaire et un stationnement pratique. Actuellement, l'appartement, ainsi que les deux places de parking, est loué depuis novembre 2023 pour un loyer mensuel de 1 990 € (hors charges). La moquette a été remplacée par un parquet stratifié moderne. Cet appartement allie espace de vie généreux, prestations haut de gamme et proximité avec la nature – idéal pour ceux qui recherchent calme, confort et une excellente

qualité de vie. N'hésitez pas à programmer une visite dès aujourd'hui ! Suivez-nous sur Instagram « vonpoll\_duesseldorf » pour découvrir d'autres biens immobiliers et rester informé(e).

**CODE DU BIEN: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath**

## Détails des commodités

- 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)

**CODE DU BIEN: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath**

## Tout sur l'emplacement

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

**CODE DU BIEN: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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