

Düsseldorf – Hubbelrath

## Vivre dans un cadre verdoyant : Maison mitoyenne Am Stratenhof avec jardin idyllique

**CODE DU BIEN: 25013178**

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®

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

**PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 124,29 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 259 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

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

**CODE DU BIEN: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013178	Prix d'achat	595.000 EUR
Surface habitable	ca. 124,29 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande centrale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Modernisation / Rénovation	2017
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1977	Surface de plancher	ca. 104 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger		
Certification énergétique valable jusqu'au	23.09.2035	Consommation finale d'énergie	85.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La propriété



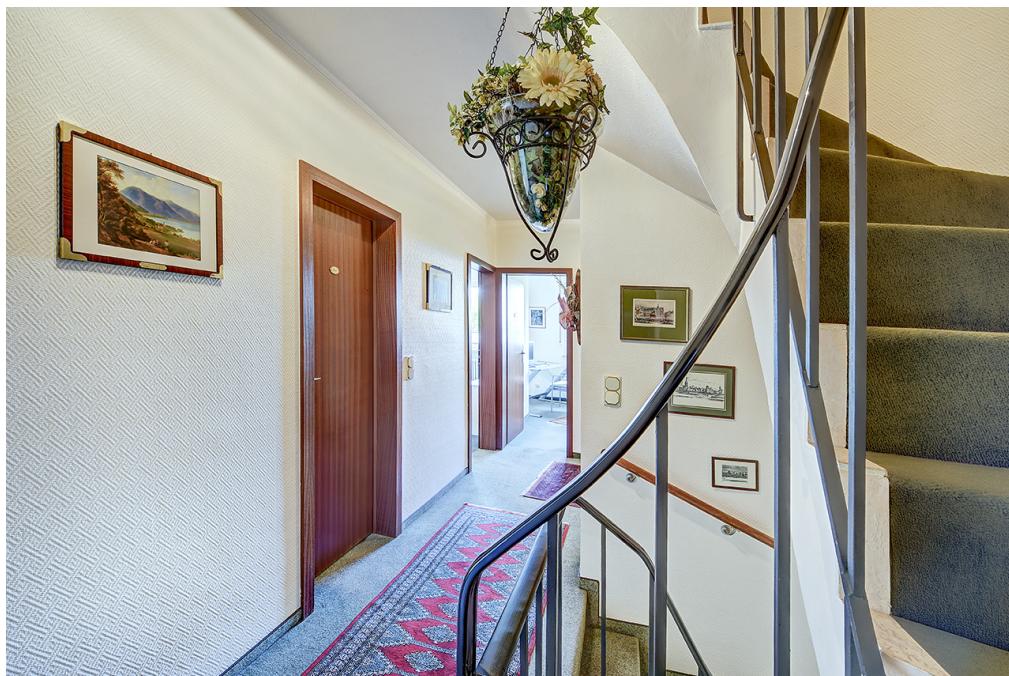
CODE DU BIEN: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La propriété



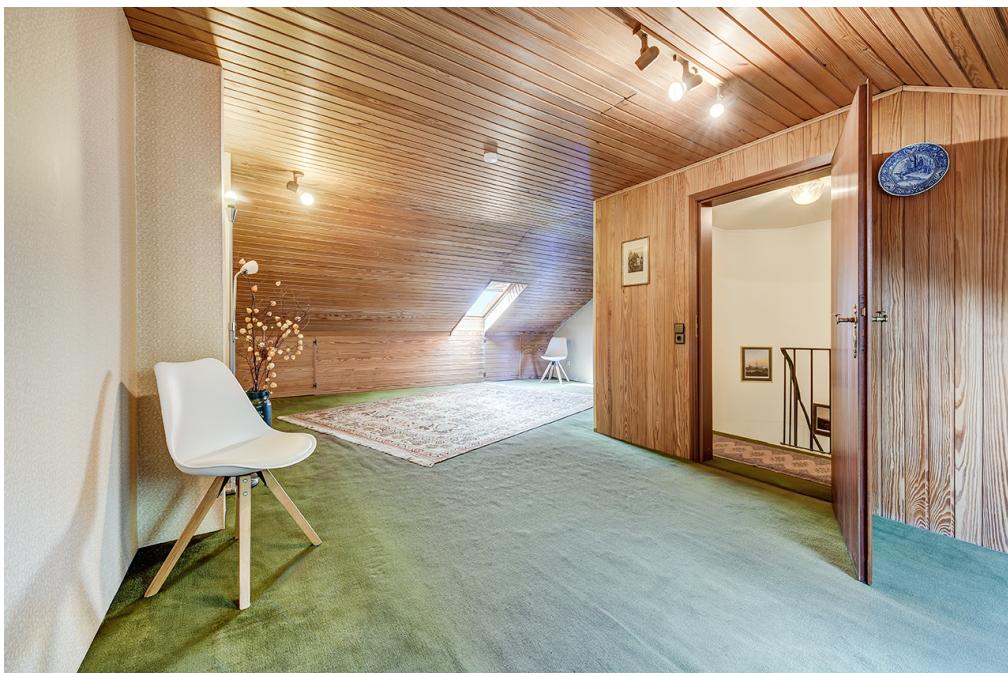
CODE DU BIEN: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

## Une première impression

Bienvenue dans la charmante maison mitoyenne « Am Stratenhof », construite en 1977 ! Vous appréciez cette maison au design soigné, située dans un quartier résidentiel paisible. Avec environ 125 m<sup>2</sup> de surface habitable et 104 m<sup>2</sup> de surface utile, ainsi qu'un terrain paysagé d'environ 227 m<sup>2</sup>, elle offre un espace généreux aux familles qui privilégiennent le confort et la qualité de vie. La maison s'étend sur trois niveaux et comprend cinq pièces au total, dont trois chambres confortables, ainsi qu'une grande salle de loisirs aménagée dans les combles. Chaque membre de la famille y trouvera son coin de paradis. Le salon et la salle à manger, baignés de lumière au rez-de-chaussée, invitent à la détente. De grandes fenêtres créent une atmosphère chaleureuse et offrent un accès direct à la terrasse et au jardin bien entretenu. Ce dernier offre un vaste espace pour jouer, se relaxer et profiter du plein air. La cuisine aménagée, lumineuse et fonctionnelle, est équipée de tous les appareils nécessaires, pour que cuisiner devienne un véritable plaisir. Un autre atout de cette propriété est la salle de loisirs aménagée dans les combles, d'une surface utile d'environ 30 m<sup>2</sup>. Un garage indépendant avec une place de parking devant la maison est également inclus. La qualité des finitions est bonne et offre une base solide pour une personnalisation et une modernisation. Le sous-sol entièrement aménagé offre un espace supplémentaire avec une grande salle de loisirs et deux autres pièces. La maison est chauffée par un système de chauffage central au gaz. Nous serions ravis de vous accueillir pour une visite afin que vous puissiez constater par vous-même les atouts de cette belle maison. Nous attendons votre demande avec intérêt !

**CODE DU BIEN: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

## Tout sur l'emplacement

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

**CODE DU BIEN: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

## Plus d'informations

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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 25013178 - 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

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

---

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