

Düsseldorf - Hubbelrath

Αστική ζωή με φυσική πινελιά: Φωτεινό διαμέρισμα με βεράντα, πισίνα και σάουνα

Αριθμός ακινήτου: 25013009



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 500.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 169,21 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5

Αριθμός ακινήτου: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25013009	Τιμή αγοράς	500.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 169,21 m ²	Προμήθεια	Buyer's commission is 3.57 % (incl. VAT) of the notarized purchase price
Δωμάτια	5	Έτος ανακαίνισης	2018
Κατάσταση του ακινήτου	4	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	2	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Σάουνα, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Έτος κατασκευής	1970		
Χώρος στάθμευσης	2 x Υπογείο πάρκινγκ, 30000 EUR (Πώληση)		

Αριθμός ακινήτου: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	215.60 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	20.04.2029	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2012

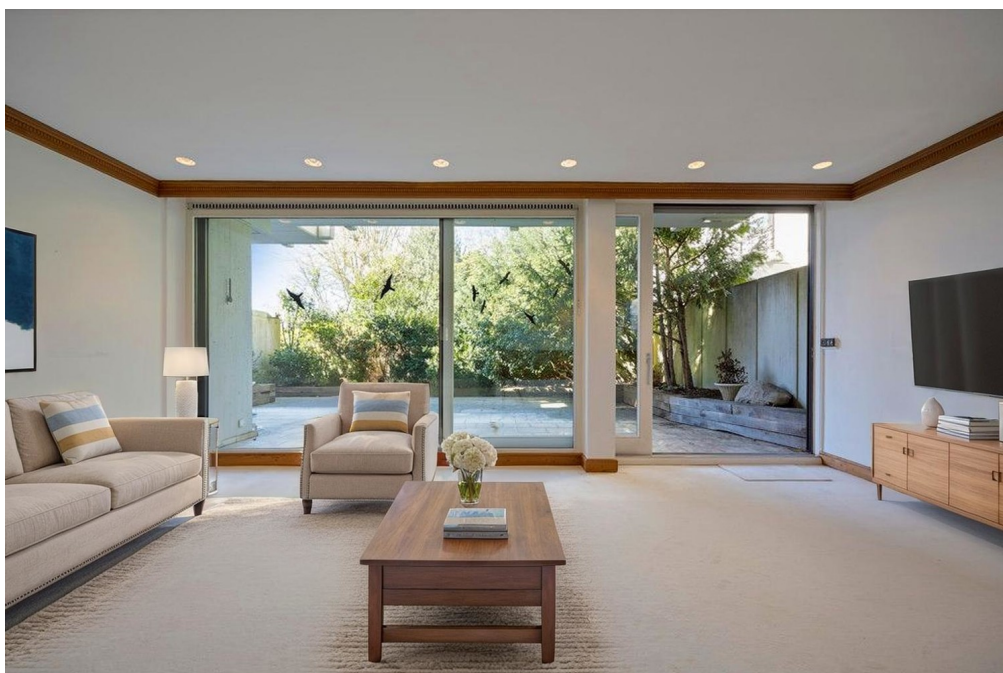
Αριθμός ακινήτου: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Το ακίνητο



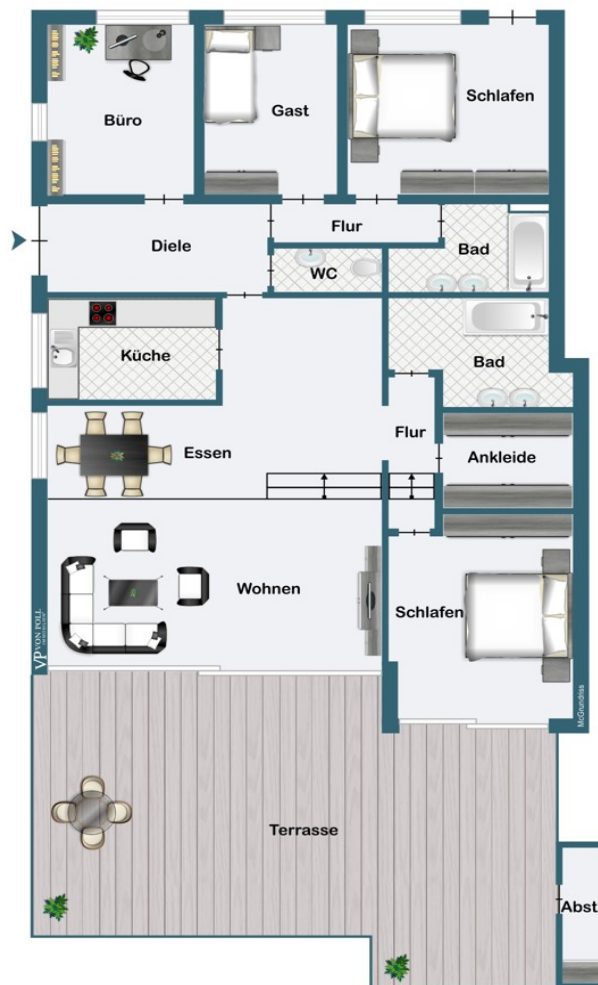
Αριθμός ακινήτου: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Μια πρώτη εντύπωση

Μοναδικό ισόγειο διαμέρισμα με βεράντα, κήπο και κοινόχρηστη πισίνα. Αυτό το εξαιρετικό ισόγειο διαμέρισμα σε ένα κομψό συγκρότημα κατοικιών διαθέτει μια ευρύχωρη διαρρύθμιση σε περίπου 169 τ.μ. χώρου διαβίωσης. Το αρχιτεκτονικά ελκυστικό συγκρότημα αποτελείται από δύο μεζονέτες που εντάσσονται αρμονικά στο καταπράσινο περιβάλλον. Κάθε μονάδα έχει τη δική της ιδιωτική είσοδο, εξασφαλίζοντας υψηλό βαθμό ιδιωτικότητας. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό αυτού του διαμερίσματος είναι η μεγάλη βεράντα με έναν παρακείμενο, καλοδιατηρημένο κήπο - ένα τέλειο καταφύγιο για οικογένειες ή ζευγάρια που εκτιμούν τη ζωή μέσα στη φύση. Μεγάλα παράθυρα πλημμυρίζουν τα δωμάτια με φυσικό φως και προσφέρουν όμορφη θέα στο γύρω πράσινο. Ένα άλλο χαρακτηριστικό είναι ο ιδιωτικός χώρος ευεξίας του κτιρίου στο υπόγειο του σπιτιού με αριθμό 8. Εδώ, οι κάτοικοι έχουν πρόσβαση σε μια κοινόχρηστη πισίνα με σάουνα και αποδυτήρια - ιδανική για χαλάρωση μετά από μια κουραστική μέρα. Το διαμέρισμα προσφέρει συνολικά πέντε δωμάτια, ένα WC επισκεπτών και δύο ευρύχωρα μπάνια, όλα με κομψά πλακάκια και διαχρονικά φωτιστικά. Οι χώροι καθιστικού και τραπεζαρίας χωρίζονται από δύο σκαλοπάτια, προσδίδοντας στον χώρο μια κομψή δομή και μια άνετη ατμόσφαιρα. Οι πρακτικές εντοιχισμένες ντουλάπες στα υπνοδωμάτια, στο διάδρομο και στο σαλόνι/τραπεζαρία παρέχουν πρόσθετη άνεση. Ενώ το διάδρομο διαθέτει πλακάκια υψηλής ποιότητας, η μοκέτα στα υπνοδωμάτια δημιουργεί ένα ευχάριστο περιβάλλον διαβίωσης. Τα εξωτερικά ρολά στα μεγάλα παράθυρα προσφέρουν βέλτιστη προστασία από τον ήλιο και την ιδιωτικότητα. Το ακίνητο περιλαμβάνει επίσης δύο αποθήκες στο υπόγειο και δύο υπόγειες θέσεις στάθμευσης, παρέχοντας επιπλέον αποθηκευτικό χώρο και άνετο χώρο στάθμευσης. Προς το παρόν, το διαμέρισμα, μαζί με τις δύο θέσεις στάθμευσης, ενοικιάζεται από τον Νοέμβριο του 2023 με μηνιαίο ενοίκιο 1.990 € (χωρίς κοινόχρηστα). Η μοκέτα έχει αφαιρεθεί και αντικατασταθεί με μοντέρνο δάπεδο

lamine. Αυτό το διαμέρισμα συνδυάζει ευρύχωρο καθιστικό, πολυτελείς παροχές και μια τοποθεσία κοντά στη φύση - ιδανική για όσους αναζητούν ηρεμία, άνεση και υψηλή ποιότητα ζωής. Μη διστάσετε να προγραμματίσετε μια επίσκεψη σήμερα! Μη διστάσετε να επισκεφθείτε τη σελίδα μας στο Instagram "vonpoll_duesseldorf" για να βρείτε περισσότερες συναρπαστικές αγγελίες ακινήτων και να ενημερώνεστε για τις εξελίξεις.

Αριθμός ακινήτου: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Instandhaltungsrücklage ca. 263 EUR im Hausgeld enthalten
- Subventionierung des Hausgeldes für 12 Monate mit 500,00 Euro monatlich über den Verkäufer
- ca. 4.069 m² 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)

Αριθμός ακινήτου: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Όλα για την τοποθεσία

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

Αριθμός ακινήτου: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.4.2029.

Endenergiebedarf beträgt 215.60 kwh/(m²*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.

Αριθμός ακινήτου: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com