Düsseldorf – Hubbelrath

Wohnen im Grünen: Reihenmittelhaus Am Stratenhof mit idyllischem Garten

??????? ????????: 25013178



???? ??????: 595.000 EUR • ?????????: ca. 124,29 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 259 m²

??????? ????????: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

?? ??? ?????

??????? ????????	25013178
?????????	ca. 124,29 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1977
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	595.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2017
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 104 m²
??????	???????, WC ???????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	23.09.2035
???? ?????????	?????

???????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	85.80 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1977

??????? ????????: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

?? ???????





??????? ????????: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

?? ???????





??????? ????????: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

?? ???????





??????? ????????: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

?? ???????





??????? ????????: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

?? ???????





??????? ????????: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

?? ???????





??????? ????????: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

?? ???????





??????? ????????: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

?? ???????





??????? ????????: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

?? ???????





??????? ????????: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

?? ???????





??????? ????????: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

??? ????? ????????

Herzlich willkommen im charmanten Reihenmittelhaus „Am Stratenhof” aus dem Jahr 1977! Sie können sich auf eine gelungene Gestaltung und eine ruhige Wohnlage freuen. Mit einer Wohnfläche von ca. 125 m² und ca. 104 m² Nutzfläche sowie einem ca. 227 m² großen, liebevoll gestalteten Grundstück bietet es viel Platz für Familien, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen, verfügt über insgesamt fünf Zimmer – darunter drei gemütliche Schlafzimmer – und einen großen Hobbyraum im wohnlich ausgebauten Dachgeschoss. Hier findet jedes Familienmitglied seine perfekte Rückzugsoase. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss lädt zum Verweilen ein. Große Fenster sorgen für eine freundliche Atmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang zur Terrasse und in den gepflegten Garten. Dieser bietet viel Raum für Spiel, Entspannung und Gartenfreuden.

Die helle Einbauküche ist funktional gestaltet und mit allen notwendigen Geräten ausgestattet, sodass das Kochen hier zum Vergnügen wird. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der wohnlich ausgebaute Hobbyraum im Dachgeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 30 m². Eine separate Garage mit einem Stellplatz davor ist ebenfalls vorhanden.

Die Ausstattungsqualität entspricht einem guten Standard und bietet eine solide Basis für individuelle Anpassungen und Modernisierungen. Der vollständig ausgebaute Keller bietet mit einem großen Hobbyraum und zwei weiteren Räumen zusätzliche Nutzfläche. Das Haus wird durch eine Gas-Zentralheizung beheizt.

Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, damit Sie sich selbst von den Vorzügen dieses schönen Hauses überzeugen können.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ????????: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

????????????? ??? ???????

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

??????? ????????: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

??? ??? ??? ?????????

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

??????? ????????: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com