

Düsseldorf - Hubbelrath

## Naturnahes Leben: Reihenmittelhaus mit charmantem Garten am Stratenhof

Αριθμός ακινήτου: 25013178N



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 559.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 124,29 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 259 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

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

Αριθμός ακινήτου: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

?? ??? ??????

?????? ????????	25013178N	???? ??????	559.000 EUR
??????????	ca. 124,29 m <sup>2</sup>	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????	????????????? ?????		
?????????	5		
?????????? ??? ?????????	3	???? ????????????	2017
?????????	1	????????? ????????????	???????
???? ????????????	1977	????????????????????? ???????	ca. 104 m <sup>2</sup>
????? ????????????	1 x ??????	???????	???????, WC ?????????????, ?????, ????????????????? ?????????

Αριθμός ακινήτου: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

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

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???? ???? ?	?????? ???? ???? ?	?????? ???? ???? ? ??????????	85.80 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ?????????????? ?????? ??	23.09.2035	????????? ????????????? ?????????	C
???? ???? ???? ?	?????	???? ???? ???? ? ?????? ? ? ? ????????? ?????????????	1977

Αριθμός ακινήτου: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

?? ????????



**Αριθμός ακινήτου: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath**

**??? ????? ?????????**

Herzlich willkommen im charmanten Reihemittelhaus „Am Stratenhof“ aus dem Jahr 1977! Sie können sich auf eine gelungene Gestaltung und eine ruhige Wohnlage freuen. Mit einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> und ca. 104 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie einem ca. 227 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 verfügt über einen großen Hobbyraum und zwei weitere Räume und bietet somit zusätzliche Nutzfläche. Im Mai 2026 wurde eine neue Gasterme eingebaut.

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!

**Αριθμός ακινήτου: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath**

**?????????????? ??? ????????**

**Folgende Ausstattungsdetails sind unter anderem bereits vorhanden:**

- im Mai 2026 wurde eine neue Gastherme eingebaut
- elektronisch gesteuerte Rollläden
- Kunststofffenster aus dem Jahr 2017
- eine Einbauküche mit allen Geräten
- Einbauschränke im Entrée
- Garage mit elektrischem Tor
- Satellitenschüssel auf dem Dach

**Αριθμός ακινήτου: 25013178N - 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**

**Αριθμός ακινήτου: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath**

**????? ????????????**

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: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath**

**?????????? ????????????????**

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

**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)**

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

---

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