

Düsseldorf - Hubbelrath

Városi élet természetes hangulattal: Fényárban úszó teraszlakás medencével és szaunával

VP azonosító: 25013009



VÉTELÁR: 500.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 169,21 m² • SZOBÁK: 5

VP azonosító: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Áttekintés

VP azonosító	25013009
Hasznos lakótér	ca. 169,21 m ²
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1970
Parkolási lehetőségek	2 x Mélygarázs, 30000 EUR (Eladó)

Vételár	500.000 EUR
Jutalék	Buyer's commission is 3.57 % (incl. VAT) of the notarized purchase price
Modernizálás / felújítás	2018
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	20.04.2029
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	215.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2012

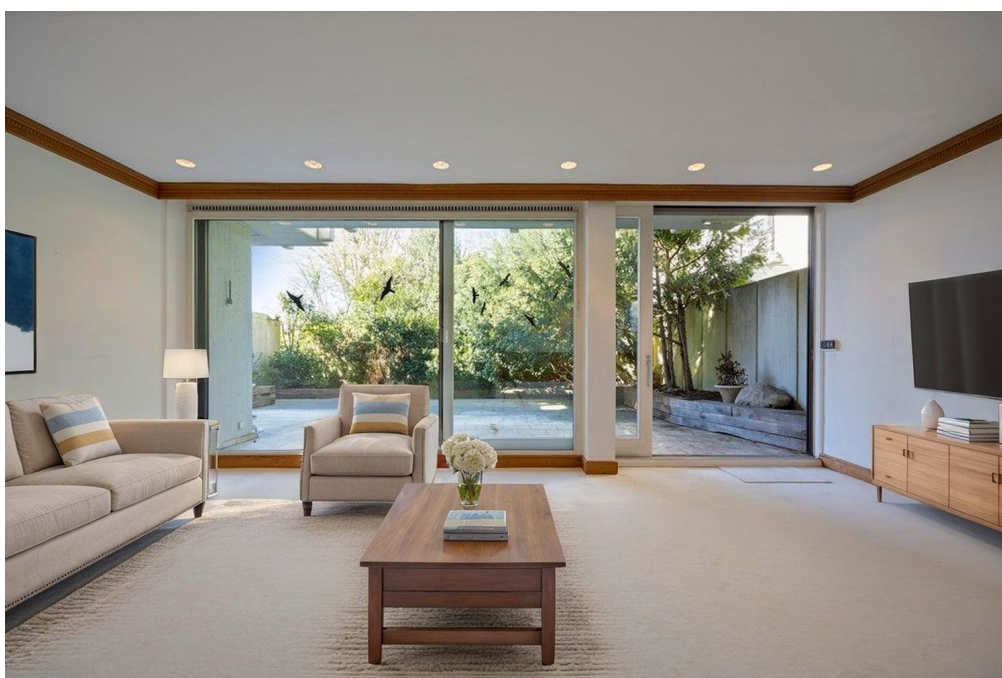
VP azonosító: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Az ingatlan



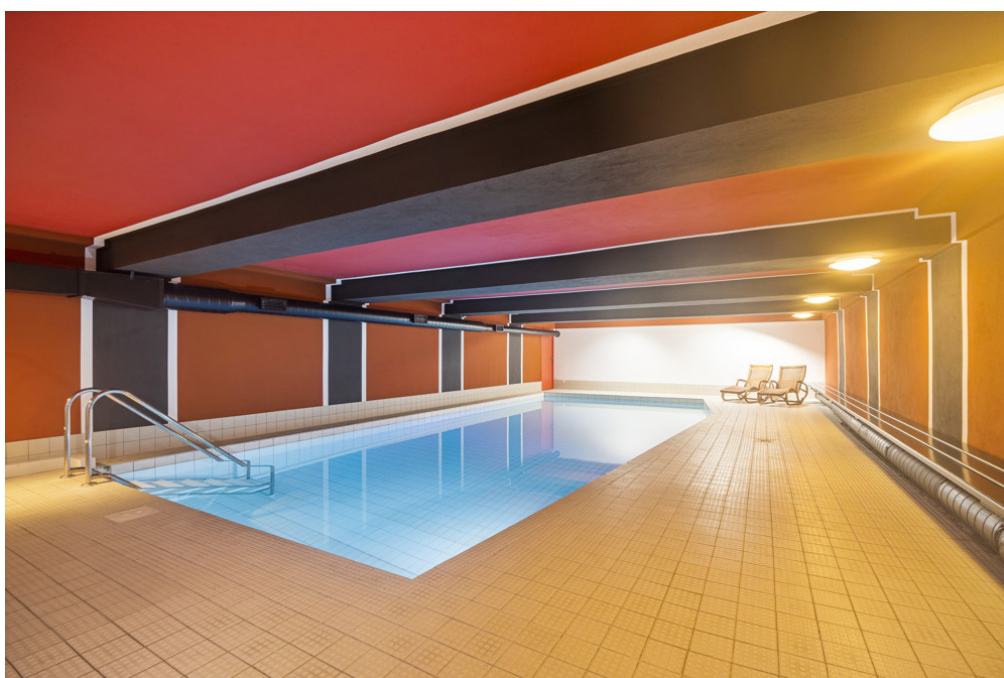
VP azonosító: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Az ingatlan



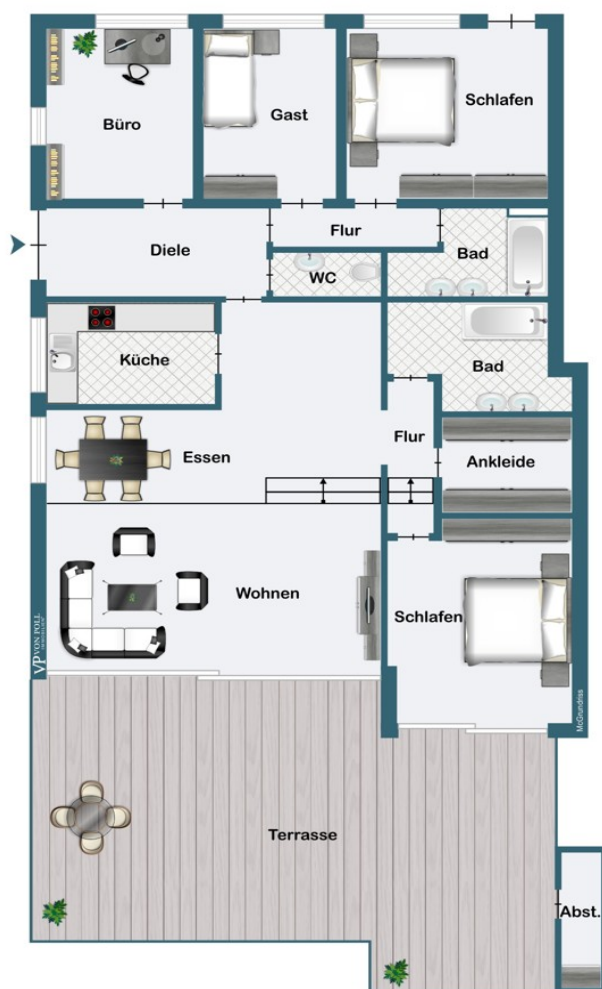
VP azonosító: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Az első benyomás

Egyedi földszinti lakás terasszal, kerttel és közös medencével. Ez a kivételes földszinti lakás egy stílusos lakóparkban tágas elrendezéssel, körülbelül 169 m² lakótérrel büszkélkedhet. Az építészeti vonzó komplexum két sorházból áll, amelyek harmonikusan illeszkednek a zöld környezetbe. Mindegyik lakás saját bejárattal rendelkezik, így biztosítva a magas fokú magánéletet. A lakás egyik különlegessége a tágas terasz a hozzá tartozó, gondozott kerttel – tökéletes menedékhely családok vagy párok számára, akik értékelik a természetben való életet. A nagy ablakok természetes fénnel árasztják el a szobákat, és gyönyörű kilátást nyújtanak a környező zöldterületre. További különlegesség az épület saját wellness-részlege a 8. számú ház alagsorában. Itt a lakók hozzáférhetnek egy közös úszómedencéhez szaunával és öltözővel – ideális a pihenésre egy hosszú nap után. A lakás összesen öt szobával, egy vendég WC-vel és két tágas fürdőszobával rendelkezik, mindegyik elegáns csempével és idotlen berendezési tárgyakkal. A nappali és az étkező két lépcsőfokkal elválasztva helyezkedik el, így a tér stílusos és kényelmes. A hálószobákban, a folyosón és a nappali/étkezőben praktikus beépített szekrények biztosítják a további kényelmet. Míg a folyosón kiváló minőségű csempék találhatók, a hálószobákban szőnyegpadló teremt kellemes lakókörnyezetet. A nagy ablakokon található külső redőnyök optimális védelmet nyújtanak a napfény és a magánélet számára. Az ingatlanhoz két pincésinti tárolóhelyiség és két földalatti parkolóhely is tartozik, amelyek további tárolási lehetőséget és kényelmes parkolást biztosítanak. Jelenleg a lakást a két parkolóhellyel együtt 2023 novembere óta bérlik havi 1990 eurós bérleti díjért (rezsi nélkül). A szőnyegpadlót eltávolították, és modern laminált padlóra cserélték. Ez a lakás tágas nappalival, exkluzív szolgáltatásokat és természetközeli elhelyezkedést ötvöz – ideális azok számára, akik nyugalomra, kényelemre és magas életminőségre vágnak. Ne habozzon, ütemezzen be egy megtekintési időpontot még ma! Látogasson el Instagram-oldalunkra, a "vonpoll_duesseldorf"-ra, ahol további izgalmas ingatlanhirdetéseket találhat, és naprakész maradhat.

VP azonosító: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Részletes felszereltség

- 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)

VP azonosító: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Minden a helyszínról

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 Tennisklubs 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

VP azonosító: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25013009 - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com