

Düsseldorf – Hubbelrath

## Városi élet természetes hangulattal: Fényárban úszó teraszlakás medencével és szaunával

VP azonosító: 25013009



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

VÉTELÁR: 595.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 169,21 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5

VP azonosító: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Áttekintés

|                       |                           |                          |  |
|-----------------------|---------------------------|--------------------------|--|
| VP azonosító          | 25013009                  | Vételár                  | 595.000 EUR  |
| Hasznos lakótér       | ca. 169,21 m <sup>2</sup> | Jatalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises        |
| Szobák                | 5                         | Modernizálás / felújítás | 2018   |
| Hálószobák            | 4                         | Az ingatlan állapota     | Karbantartott  |
| Fürdoszobák           | 2                         | Kivitelezési módszer     | Szilárd  |
| Építés éve            | 1970                      | Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Egyéb                 |                          |  |

VP azonosító: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Áttekintés: Energia adatok

|  |               |  |                             |
|--|---------------|--|-----------------------------|
| Futési rendszer                              | Központifutés | Energiatanúsítvány                       | Energetikai tanúsítvány     |
| Energiaforrás                                | Gáz           | Teljes energiaigény                      | 215.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 20.04.2029    | Energiahatékonysági besorolás /          | G                           |
| Energiaforrás                                | Gáz           | Energetikai tanúsítvány                  |                             |
|  |               | Építési év az energiatanúsítvány szerint | 2012                        |

VP azonosító: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Az ingatlan



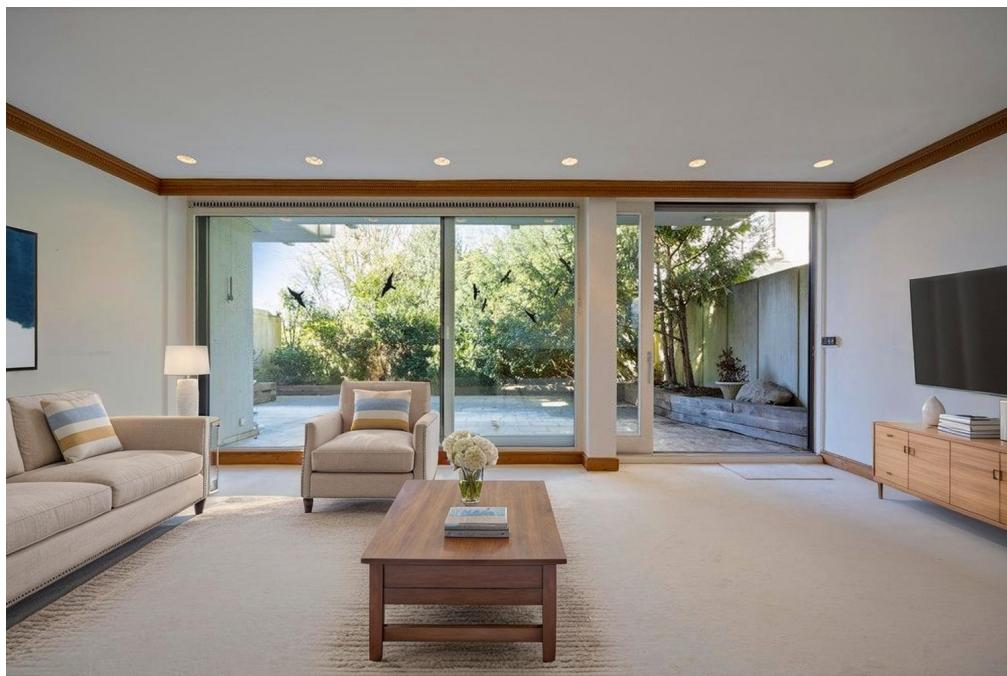
VP azonosító: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## 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



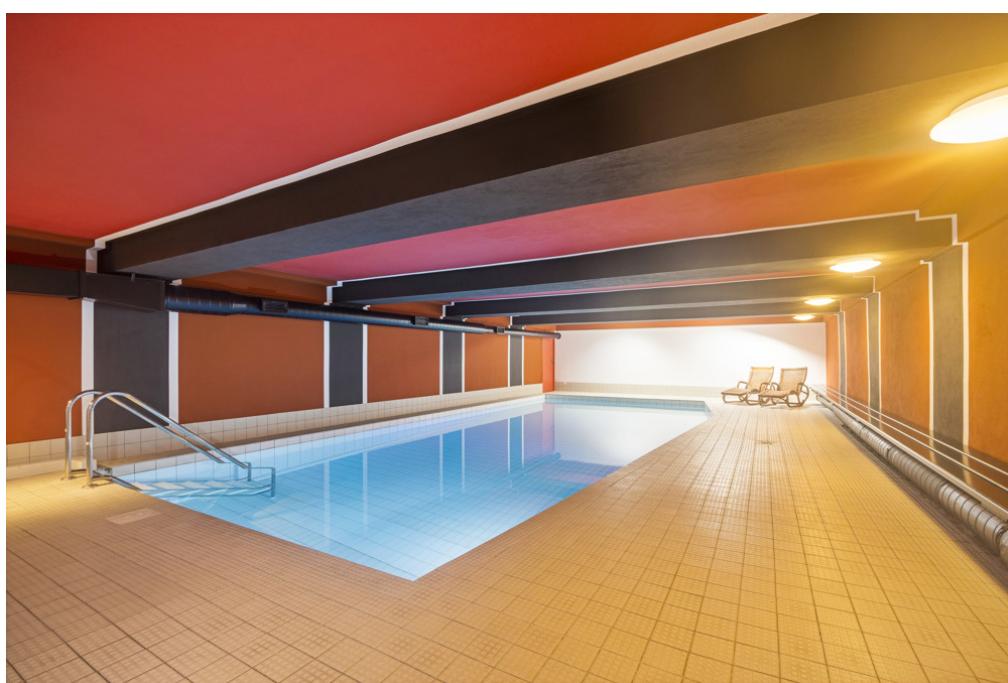
VP azonosító: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Az elso benyomás

Egyedi földszinti lakás terasszal, kerttel és közös medencével. Ez a kivételes földszinti lakás egy stílusos lakóparkban tágas elrendezéssel, körülbelül 169 m<sup>2</sup> lakótérrel büszkélkedhet. Az építészetileg vonzó komplexum két sorházból áll, amelyek harmonikusan illeszkednek a zöld környezetbe. Mindegyik lakás saját bejáráttal 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 fényel 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 szunaival és öltözvel – ideális a pihenésre egy hosszú nap után. A lakás összesen öt szobával, egy vendég WC-vel és két tágas fürdoszobával rendelkezik, mindegyik elegáns csempével és idotlen berendezési tárgyakkal. A nappali és az étkező két lépcsofokkal elválasztva helyezkedik el, így a tér stílusos és kényelmes. A hálószobákban, a folyosón és a nappali/étkezben praktikus beépített szekrények biztosítják a további kényelmet. Míg a folyosón kiváló minőségi csempék találhatók, a hálószobákban szonyegpadló teremt kellemes lakókörnyezetet. A nagy ablakokon található különböző optimális védelmet nyújtanak a napfény és a magánélet számára. Az ingatlanhoz két pinceszinti tárolóhelyiséggel 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 szonyegpadlót eltávolították, és modern laminált padlóra cserélték. Ez a lakás tágas nappalit, exkluzív szolgáltatásokat és természetközeli elhelyezkedést ötvöz – ideális azok számára, akik nyugalomra, kényelemre és magas életminőségre vágynak. Ne habozzon, ütemezzen be egy megtekintési idopontot 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 m<sup>2</sup> 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 helyszínről

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, Hülsmeyerstraße 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 Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.4.2029.

Endenergiebedarf beträgt 215.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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:



VON POLL  
REAL ESTATE

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 felelősségteljesítéséhez

---

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