

Düsseldorf - Hubbelrath

Naturnahes Leben: Reihenmittelhaus mit charmantem Garten am Stratenhof

VP azonosító: 25013178N



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 559.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 124,29 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 259 m²

VP azonosító: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

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

VP azonosító: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Áttekintés

VP azonosító	25013178N
Hasznos lakótér	ca. 124,29 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálószobák	3
Fürdőszobák	1
Építés éve	1977
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	559.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2017
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 104 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	85.80 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.09.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1977

VP azonosító: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Az also benyomás

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 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 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!

VP azonosító: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

Minden a helyszínrol

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

VP azonosító: 25013178N - 40629 Düsseldorf - Hubbelrath

További információ / adatok

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: 25013178N - 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