

Düsseldorf – Hubbelrath

## Zöld környezetben élni: Idilli kerttel rendelkező sorház az Am Stratenhofban

VP azonosító: 25013178



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

VÉTELÁR: 595.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 124,29 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 259 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

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

VP azonosító: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Áttekintés

VP azonosító	25013178
Hasznos lakótér	ca. 124,29 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1977
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	595.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2017
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 104 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	85.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1977



VP azonosító: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Az ingatlan





VP azonosító: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Az ingatlan





VP azonosító: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Az ingatlan





VP azonosító: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Az ingatlan





VP azonosító: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Az ingatlan





VP azonosító: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Az ingatlan





VP azonosító: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Az ingatlan





VP azonosító: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Az ingatlan





VP azonosító: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Az ingatlan





VP azonosító: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

## Az első benyomás

Üdvözljük az 1977-ben épült bájos "Am Stratenhof" sorházban! Egy gyönyörűen megtervezett otthonra számíthat egy csendes lakóövezetben. Körülbelül 125 m<sup>2</sup> lakótérrel és 104 m<sup>2</sup> hasznos alapterülettel, valamint egy szépen parkosított, körülbelül 227 m<sup>2</sup>-es telekkel rengeteg helyet kínál a kényelmet és az életminőséget értékelő családok számára. A ház három szinten terül el, és összesen öt szobával – köztük három hangulatos hálószobával –, valamint egy nagy hobbiszobával rendelkezik a kényelmesen átalakított tetotérben. Itt minden családtag megtalálja a tökéletes menedékét. A földszinten található világos nappali és étkező csábít időzésre. A nagy ablakok barátságos légkört teremtenek, és közvetlen hozzáférést biztosítanak a teraszhoz és a gondozott kerthez. Ez bőséges helyet kínál a játékhoz, a pihenéshez és a szabadban való tartózkodáshoz. A világos, funkcionálisan kialakított, beépített konyha minden szükséges készülékkel felszerelt, így a főzés igazi élménnyé válik. Az ingatlan további fénypontja a kényelmesen berendezett hobbiszoba a tetotérben, amelynek hasznos alapterülete körülbelül 30 m<sup>2</sup>. Egy különálló garázs is tartozik hozzá, elotte egy parkolóhellyel. A berendezési tárgyak és szerelvények minősége jó színvonalú, és szilárd alapot biztosít az egyéni igényekre szabáshoz és modernizáláshoz. A teljesen befejezett pince további hasznos teret kínál egy nagy hobbiszobával és két további szobával. A ház fűtését gáz központi fűtés biztosítja. Örömmel meghívjuk Önt egy megtekintésre, hogy saját szemével is meggyozódhessen ennek a gyönyörű háznak az előnyeiről. Várjuk megkeresését!

**VP azonosító: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

## Részletes felszereltség

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



**VP azonosító: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

## Minden a helyszínról

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 Joggen, Radfahren 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: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 85.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25013178 - 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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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