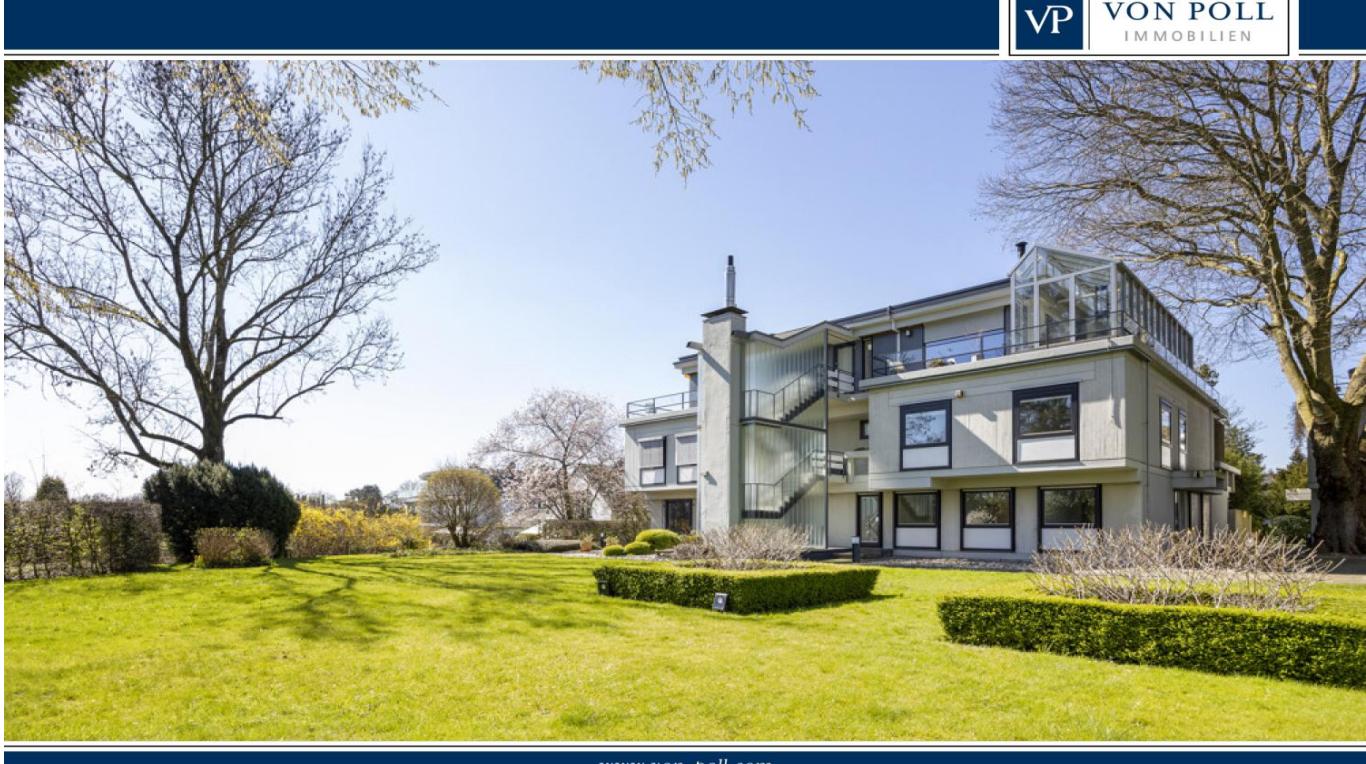


Düsseldorf – Hubbelrath

# Vivere in città con un tocco naturale: appartamento con terrazza inondato di luce, piscina e sauna

**Codice oggetto: 25013009**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 169,21 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

Codice oggetto: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25013009	Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Superficie netta	ca. 169,21 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Bagni	2	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1970	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	2 x Altro	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	215.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	20.04.2029	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2012

Codice oggetto: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La proprietà



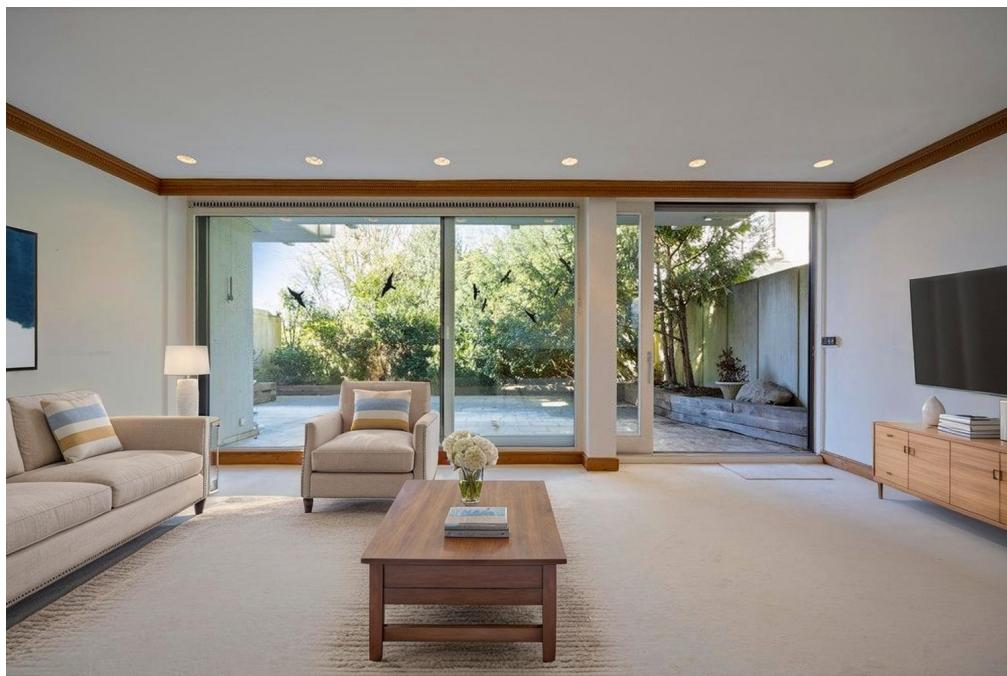
Codice oggetto: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La proprietà



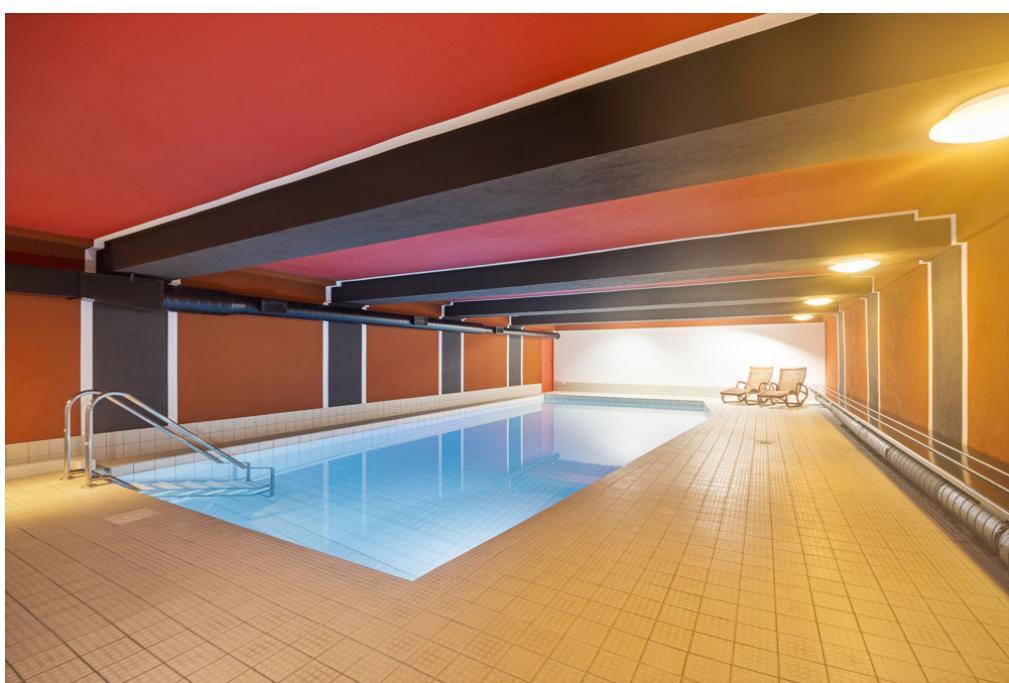
Codice oggetto: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Una prima impressione

Esclusivo appartamento al piano terra con terrazza, giardino e piscina condominiale. Questo eccezionale appartamento al piano terra, situato in un elegante complesso residenziale, vanta un'ampia superficie abitabile di circa 169 m<sup>2</sup>. Il complesso, dall'architettura accattivante, comprende due case a schiera che si fondono armoniosamente con il verde circostante. Ogni unità dispone di un ingresso indipendente, garantendo un elevato livello di privacy. Un punto di forza di questo appartamento è l'ampia terrazza con annesso giardino ben curato, un rifugio perfetto per famiglie o coppie che apprezzano la vita a contatto con la natura. Le ampie finestre inondano gli ambienti di luce naturale e offrono splendide viste sul verde circostante. Un altro punto di forza è l'area benessere privata dell'edificio, situata al piano seminterrato del civico 8. Qui, i residenti hanno accesso a una piscina condominiale con sauna e spogliatoio, ideale per rilassarsi dopo una lunga giornata. L'appartamento offre un totale di cinque camere, un bagno per gli ospiti e due ampi bagni, tutti con eleganti piastrelle e sanitari senza tempo. La zona giorno e la zona pranzo sono separate da due gradini, conferendo all'ambiente una struttura elegante e un'atmosfera confortevole. Pratici armadi a muro nelle camere da letto, nel corridoio e nella zona soggiorno/pranzo offrono un ulteriore comfort. Mentre il corridoio è rivestito con piastrelle di alta qualità, la moquette nelle camere da letto crea un ambiente piacevole. Le tapparelle esterne sulle ampie finestre offrono una protezione ottimale dal sole e dalla privacy. La proprietà comprende anche due ripostigli in cantina e due posti auto sotterranei, che offrono ulteriore spazio e un comodo parcheggio. Attualmente, l'appartamento, insieme ai due posti auto, è affittato da novembre 2023 per un canone mensile di 1.990 € (escluse le utenze). La moquette è stata rimossa e sostituita con un moderno pavimento in laminato. Questo appartamento combina ampi spazi abitativi, servizi di lusso e una posizione a contatto con la natura: ideale per chi cerca pace, comfort e un'elevata qualità della vita. Non esitate a prenotare una visita oggi stesso! Visitate la nostra pagina Instagram "vonpoll\_duesseldorf" per scoprire altri interessanti annunci immobiliari e rimanere aggiornati.

Codice oggetto: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Dettagli dei servizi

- 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)

**Codice oggetto: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

## Tutto sulla posizione

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

**Codice oggetto: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25013009 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf  
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0  
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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