Düsseldorf – Hubbelrath

Vivere nel verde: casa a schiera Am Stratenhof con giardino idilliaco

Codice oggetto: 25013178

PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 124,29 m² • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 259 m²

Codice oggetto: 25013178 - 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: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25013178
Superficie netta	ca. 124,29 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 104 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	23.09.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	85.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

Codice oggetto: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

La proprietà

Codice oggetto: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

La proprietà

Codice oggetto: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

La proprietà

Codice oggetto: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

La proprietà

Codice oggetto: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

La proprietà

Codice oggetto: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

La proprietà

Codice oggetto: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

La proprietà

Codice oggetto: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

La proprietà

Codice oggetto: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

La proprietà

Codice oggetto: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

La proprietà

Codice oggetto: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Una prima impressione

Benvenuti nell'affascinante casa a schiera "Am Stratenhof", costruita nel 1977! Godetevi una casa dal design accattivante in una tranquilla zona residenziale. Con circa 125 m² di superficie abitabile e 104 m² di superficie utile, oltre a un terreno di circa 227 m² curato nei minimi dettagli, offre ampio spazio per le famiglie che apprezzano il comfort e la qualità della vita. La casa si estende su tre piani e dispone di un totale di cinque stanze, tra cui tre accoglienti camere da letto, e di un'ampia sala hobby nella confortevole mansarda ristrutturata. Qui, ogni membro della famiglia troverà il suo rifugio perfetto. La luminosa zona giorno e pranzo al piano terra invita a soffermarsi. Le ampie finestre creano un'atmosfera accogliente e offrono accesso diretto alla terrazza e al giardino ben curato. Questo offre ampio spazio per giocare, rilassarsi e godersi la vita all'aria aperta. La luminosa cucina componibile, dal design funzionale, è dotata di tutti gli elettrodomestici necessari, rendendo cucinare un piacere. Un altro punto forte di questa proprietà è la confortevole sala hobby in mansarda con una superficie utile di circa 30 m². È incluso anche un garage separato con posto auto antistante. La qualità delle finiture è di buon livello e fornisce una solida base per personalizzazioni e ammodernamenti personalizzati. Il seminterrato completamente rifinito offre ulteriore spazio utile con un'ampia sala hobby e altre due stanze. La casa è riscaldata da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas. Saremo lieti di invitarvi a una visita per consentirvi di constatare di persona i vantaggi di questa splendida casa. Aspettiamo con ansia la vostra richiesta!

Codice oggetto: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 85.80 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25013178 - 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