

Düsseldorf – Hubbelrath

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

**Codice oggetto: 25013178**

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®

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

**PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124,29 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 259 m<sup>2</sup>**

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	Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Superficie netta	ca. 124,29 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera centrale
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1977	Superficie lorda	ca. 104 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	85.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	23.09.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	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



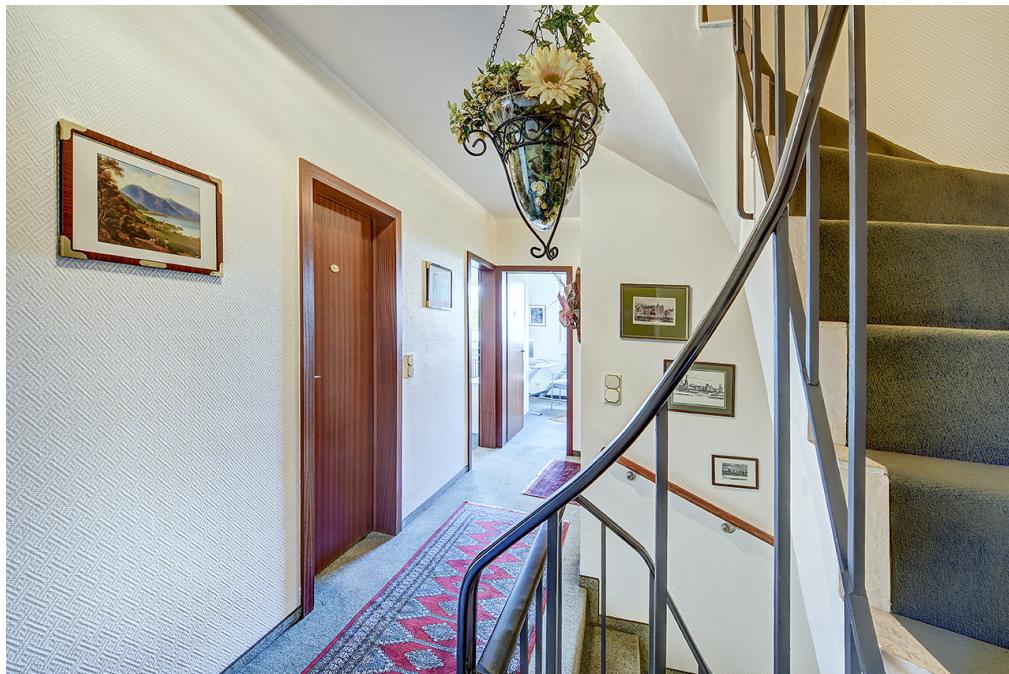
Codice oggetto: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## 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



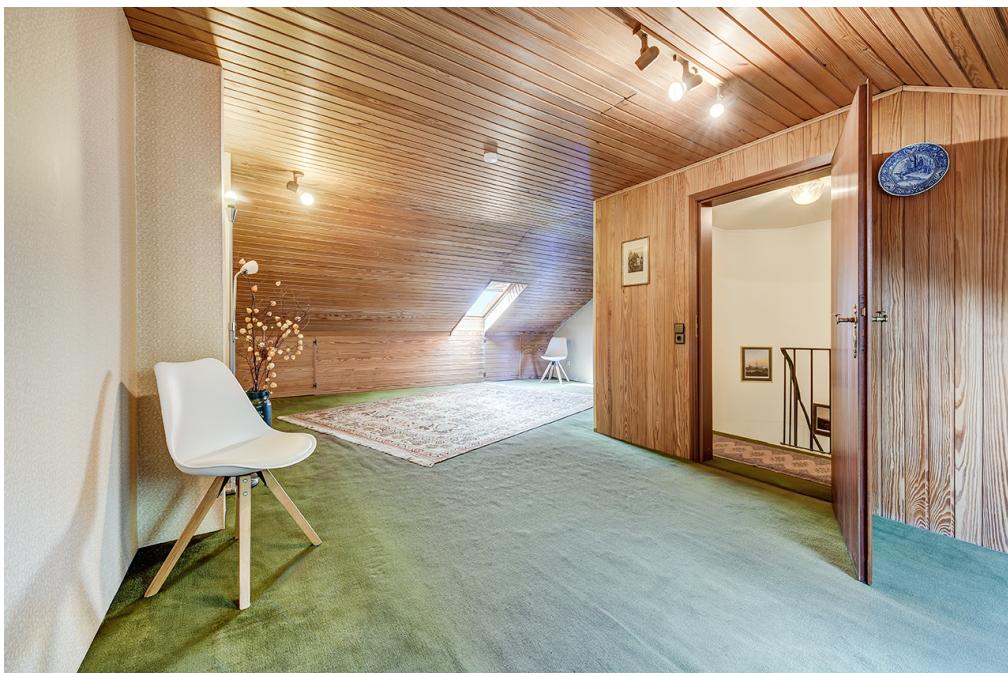
Codice oggetto: 25013178 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## 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 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e 104 m<sup>2</sup> di superficie utile, oltre a un terreno di circa 227 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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/(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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten 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](http://www.von-poll.com)