Düsseldorf

Traumhaftes Einfamilienhaus mit großer Terrasse und Blick ins Grüne - Ihr Rückzugsort in der Natur!

Objektnummer: 26013056



KAUFPREIS: 2.990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 485.31 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1103 m^2

Objektnummer: 26013056 - 40629 Düsseldorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26013056 - 40629 Düsseldorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26013056
Wohnfläche	ca. 485.31 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1975
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	2.990.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 130 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26013056 - 40629 Düsseldorf

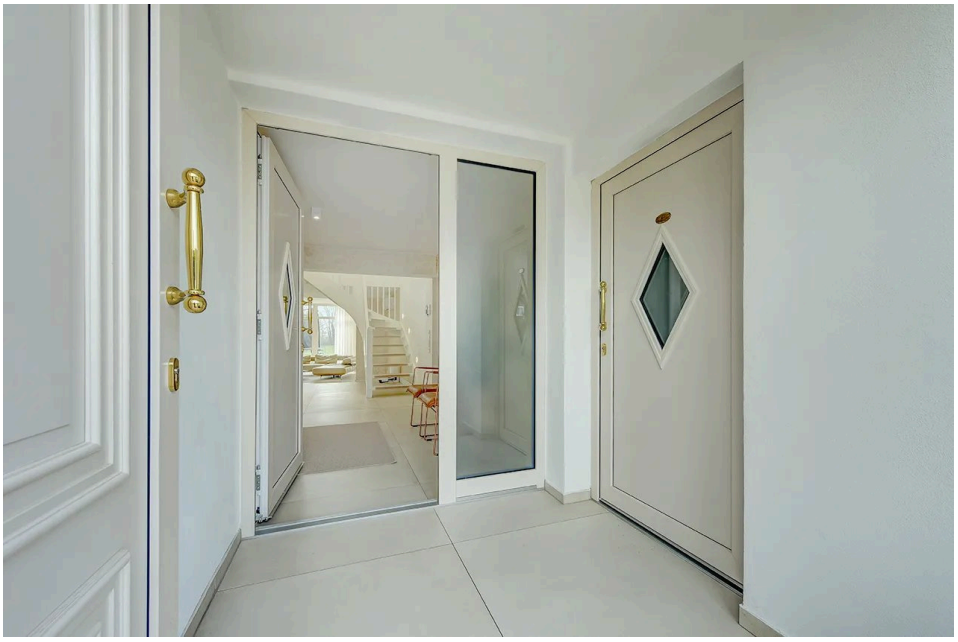
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.01.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	64.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26013056 - 40629 Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013056 - 40629 Düsseldorf

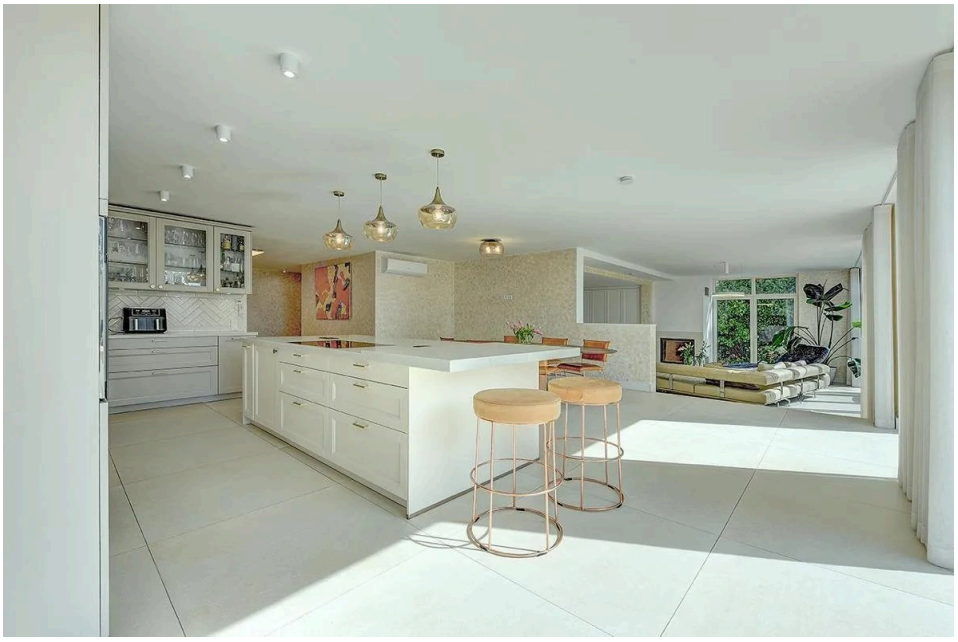
Die Immobilie





Objektnummer: 26013056 - 40629 Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013056 - 40629 Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013056 - 40629 Düsseldorf

Die Immobilie

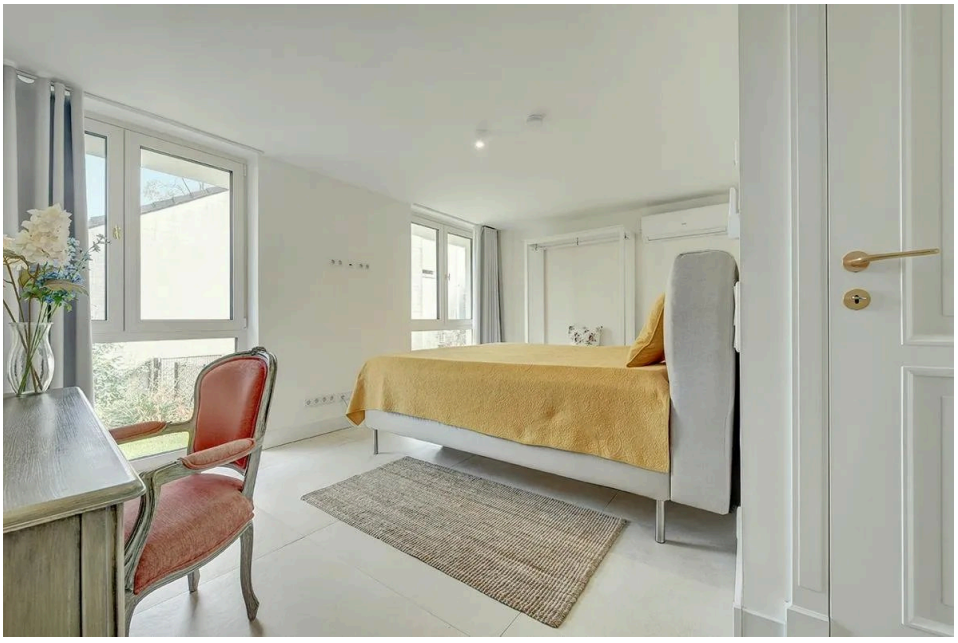




Objektnummer: 26013056 - 40629 Düsseldorf

Die Immobilie

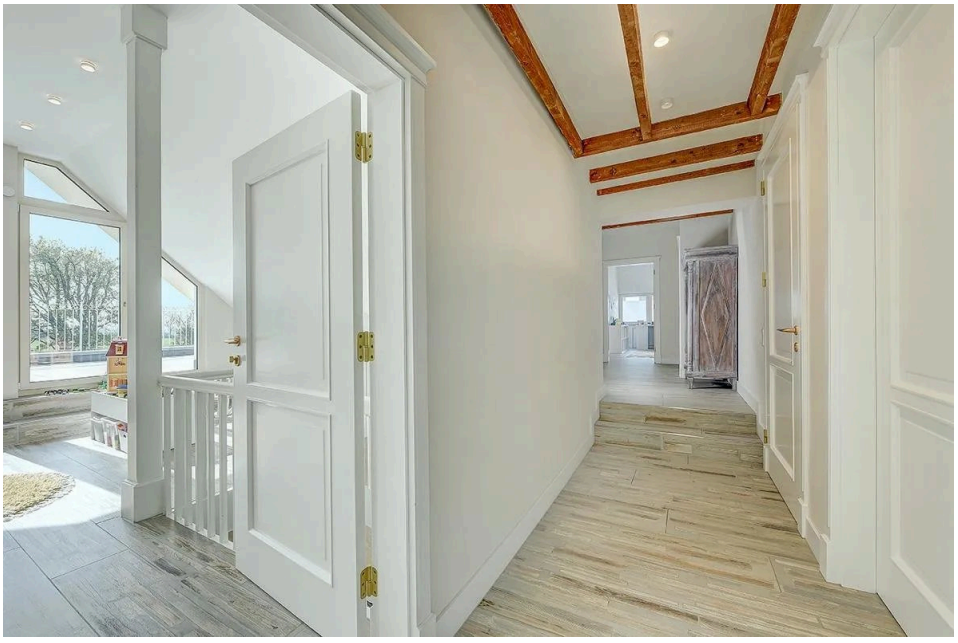




Objektnummer: 26013056 - 40629 Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013056 - 40629 Düsseldorf

Die Immobilie

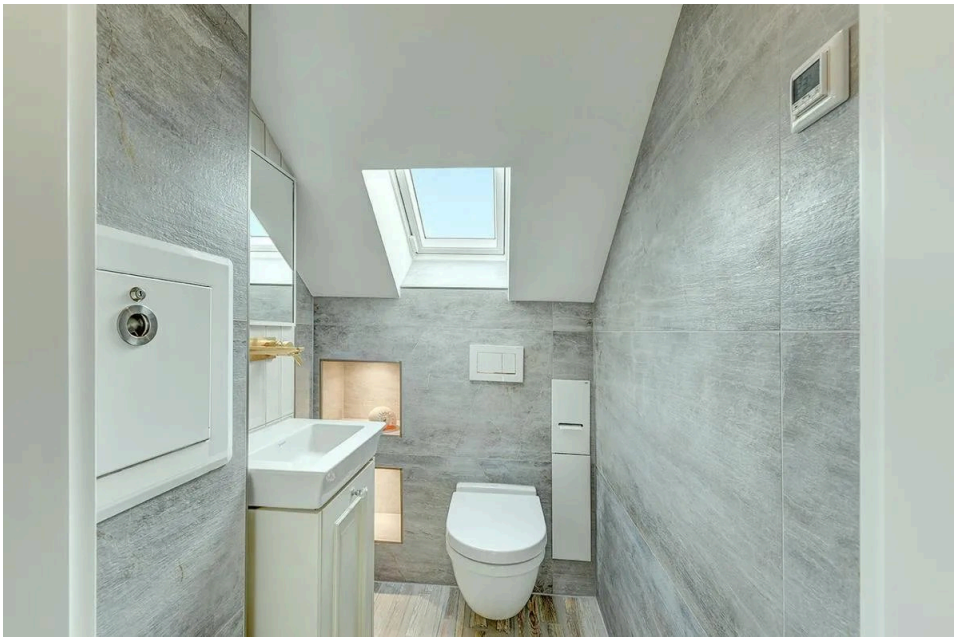




Objektnummer: 26013056 - 40629 Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013056 - 40629 Düsseldorf

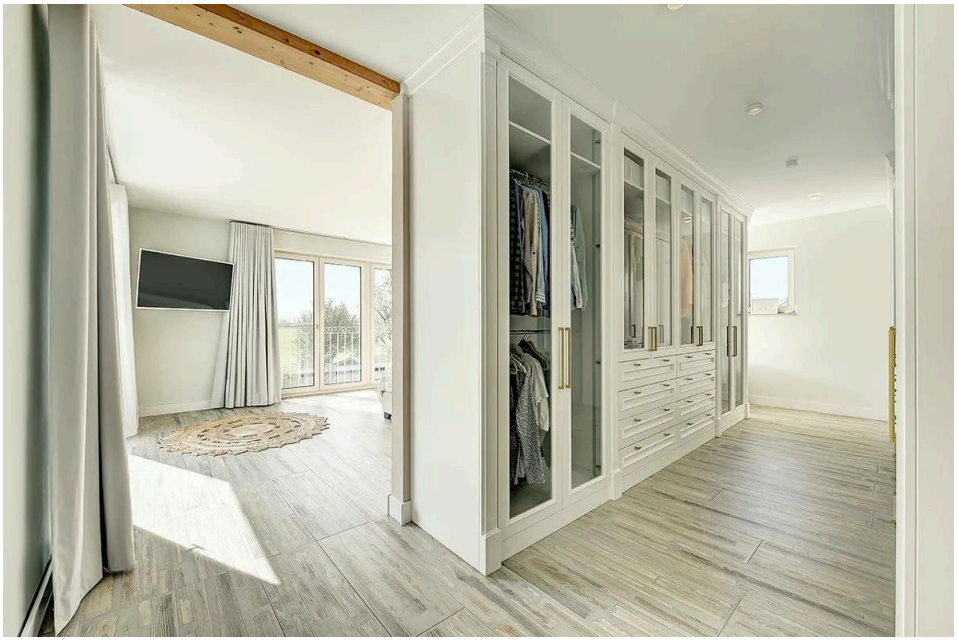
Die Immobilie





Objektnummer: 26013056 - 40629 Düsseldorf

Die Immobilie

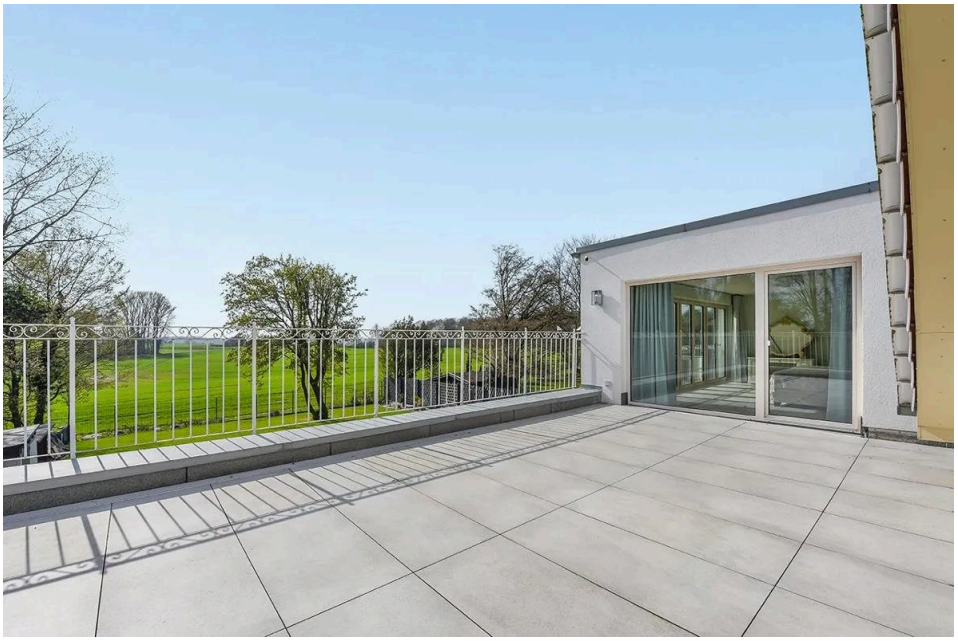




Objektnummer: 26013056 - 40629 Düsseldorf

Die Immobilie

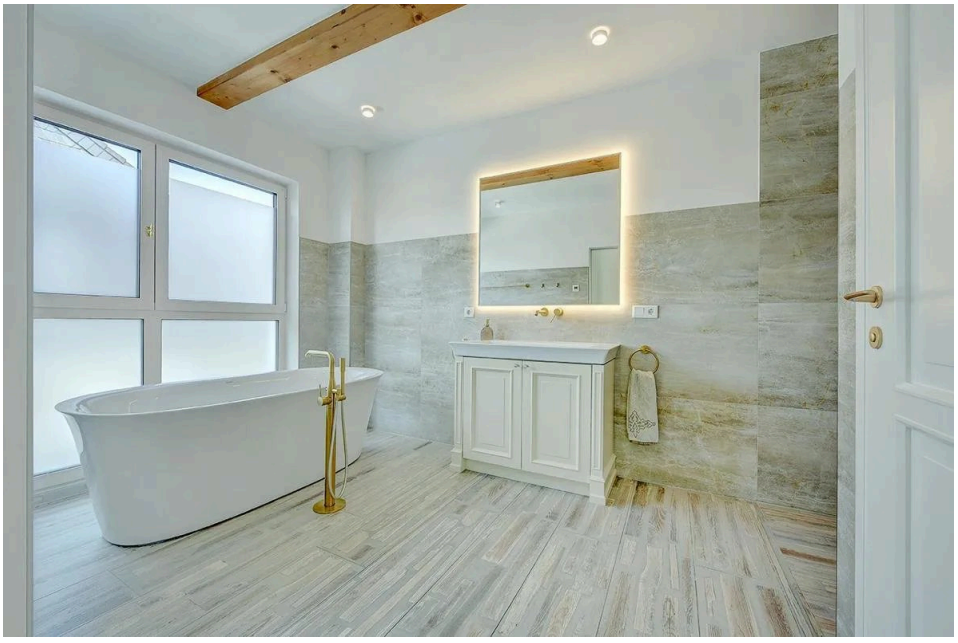




Objektnummer: 26013056 - 40629 Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013056 - 40629 Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013056 - 40629 Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013056 - 40629 Düsseldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26013056 - 40629 Düsseldorf

Ein erster Eindruck

Hier im idyllischen „Dorf Hubbelrath" erwartet Sie ein freistehendes Einfamilienhaus auf einem ca. 1.103 m² großen Grundstück, das einen uneingeschränkten Blick ins Grüne bietet. Die ruhige und naturnahe Lage in einer Nachbarschaft mit stilvollen Einfamilienhäusern sowie die direkte Anbindung an die Stadt machen diese Immobilie besonders attraktiv für Familien mit Kindern.
Das Haus wurde im Jahr 2022 kernsaniert und fortlaufend modernisiert. Es hat eine Wohnfläche von ca. 460 m² und eine kleine, vermietete Einliegerwohnung von ca. 25 m². Bei der Sanierung und Einrichtung wurde viel Gespür und Liebe zum Detail bewiesen. So wurde das gesamte Haus beispielsweise mit einer Fußbodenheizung und großformatigen Feinsteinzeug-Fliesen ausgestattet. Die Wände wurden aufwendig mit Spachtelputztechnik gestaltet. Eine geschwungene Massivholztreppe führt in das Dachgeschoss mit großer Dachterrasse, fünf Zimmern und zwei Badezimmern. Auch das Dach wurde erneuert und mit weißen Dachziegeln neu eingedeckt, was dem Haus einen unvergleichlichen Eindruck verleiht.

Bevor Sie das Dachgeschoss erreichen, lohnt sich jedoch ein Blick in das großzügig geschnittene Wohn- und Esszimmer mit bodentiefen Fenstern, die sich über die gesamte Breite zum Garten hin erstrecken. Der Wohnbereich ist durch eine kleine Stufe vom Essbereich und der offenen Küche abgetrennt. Dies verleiht den Räumlichkeiten eine gemütliche Atmosphäre, die durch hohe Decken und einen offenen Kamin abgerundet wird. Von diesem repräsentativen Bereich aus haben Sie zudem einen tollen Ausblick auf die sonnenverwöhnte Terrasse mit einer authentisch portugiesischen Outdoorküche inklusive Holzkohlegrill sowie auf den wunderschönen Garten, der einen Blick auf das Naturschutzgebiet ermöglicht. Die helle Wohnküche ist mit einer exklusiven Einbauküche von Bauformat mit einer Naturstein-Arbeitsplatte aus Quarzkomposit und einer Kochinsel ausgestattet. Sie verfügt außerdem über Geräte von Miele, darunter eine großflächige Kochfläche und einen Dampfgarer. Sie verfügt zudem über einen nicht einsehbaren Bereich mit einer zusätzlichen Spüle und einem großen Side-by-Side-Kühlschrank. Auch der unmittelbar davor gelegene Essbereich bietet einen großartigen Ausblick ins Grüne. Das Erdgeschoss wird durch ein Gästezimmer, eine Gästetoilette sowie ein großes Foyer mit Zugang zur Doppelgarage und zu den Kellerräumen vervollständigt.

Im Dachgeschoss befinden sich ein Masterschlafzimmer mit Ankleide und Badezimmer en suite, ein Spielzimmer oder eine Bibliothek mit Zugang zur großen Sonnenterrasse, drei Kinderzimmer, ein Badezimmer und eine separate Toilette. Auch hier wurden exklusive Materialien verwendet, darunter Bodenfliesen in Holzoptik aus Feinsteinzeug von Ceramica Sant'Agostino.

Die Immobilie verfügt außerdem über einen geräumigen Keller mit Fitnessraum und

Wellnessbereich, der über die Garage erreichbar ist. Auch die Terrasse ist von hier aus zusätzlich zugänglich. Zwei Außenstellplätze und eine Doppelgarage mit Wallbox runden das Angebot ab.

Zusätzlich steht eine charmante Einliegerwohnung mit ca. 25 m² zur Verfügung, die sich optimal nutzen lässt. Sie ist aktuell vermietet, kann jedoch flexibel genutzt werden, sei es für Eigenbedarf, als Unterkunft für ein Au-pair-Mädchen oder für Mehrgenerationenwohnen. Sie ist eine wertvolle Ergänzung für jede Familie, die die Möglichkeit zur Vermietung oder zur Nutzung durch Angehörige sucht.

Auf Wunsch vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin vor Ort.

Objektnummer: 26013056 - 40629 Düsseldorf

Ausstattung und Details

Folgende Ausstattungsdetails sind unter anderem bereits vorhanden:
- Hochwertige Ausstattung
- Ausblick auf das Naturschutzgebiet
- Kameras und Alarmanlage
- Elektronisch gesteuerte Toreinfahrt
- Fußbodenheizung (auch in den Kellerräumen)
- Sanitäranlagen der Marke Duravit
- Offener Kamin im Erdgeschoss
- Klimaanlage in allen Räumen
- Hochwertige Kücheneinbauten von Bauformat mit Geräten von Miele
- Diverse Einbauschränke
- Ankleide, die von einem Schreiner angefertigt wurde
- Dachdämmung: 20 cm bei Neubau T8 mit Protonsteinen, 14 cm bei Bestandsbau
- Photovoltaik-Anlage mit eigener Batterie E3 DC PRO
- Hybrid-Heizanlage

Objektnummer: 26013056 - 40629 Düsseldorf

Alles zum Standort

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.

Es gibt folgende 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 und Konrad-Heresbach-Gymnasium, Mettmann
- Realschule, Mettmann
- Gesamtschule, Erkrath

ÖPNV: Bus 733 und 738
- Buslinie 733 in Richtung Hubbelrath oder St.-Vinzenz-Krankenhaus
- Buslinie 738 in Richtung Jubiläumsplatz
- Buslinie 738 in Richtung Düsseldorf Hbf

Supermärkte: östlich: Kaisers, Rewe; westlich: Rewe

Objektnummer: 26013056 - 40629 Düsseldorf

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26013056 - 40629 Düsseldorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com