Düsseldorf – Hubbelrath

Historisches Refugium in Bestlage Eine Rarität am Golfplatz

Objektnummer: 26013092



KAUFPREIS: 1.290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 257 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 7350 m^2

Objektnummer: 26013092 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

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

Objektnummer: 26013092 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Auf einen Blick

Objektnummer	26013092
Wohnfläche	ca. 257 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.290.000 EUR
Haustyp	Landhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 49 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26013092 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	01.07.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	268 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26013092 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26013092 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie

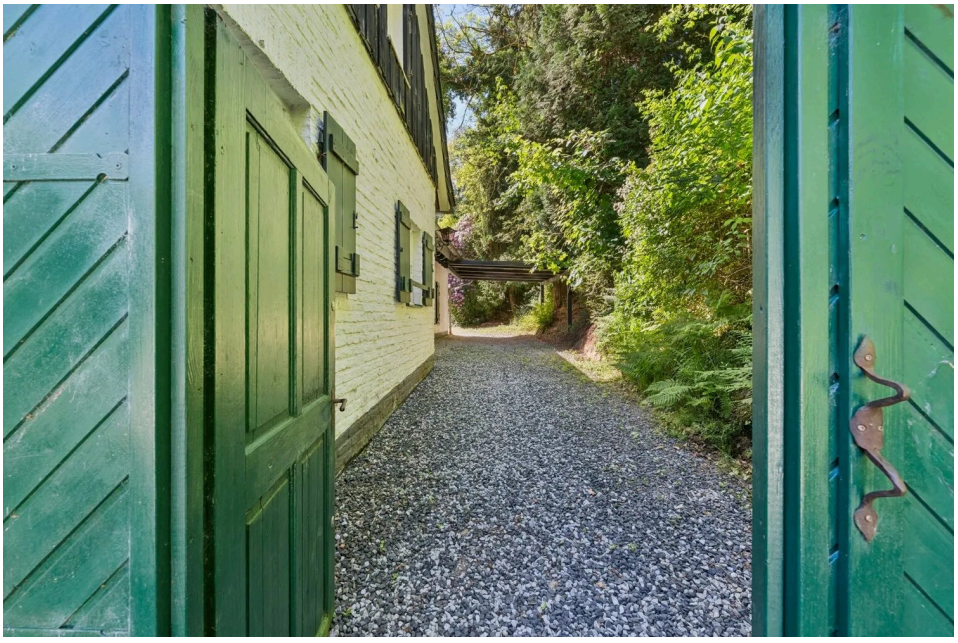




Objektnummer: 26013092 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26013092 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26013092 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26013092 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26013092 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26013092 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26013092 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

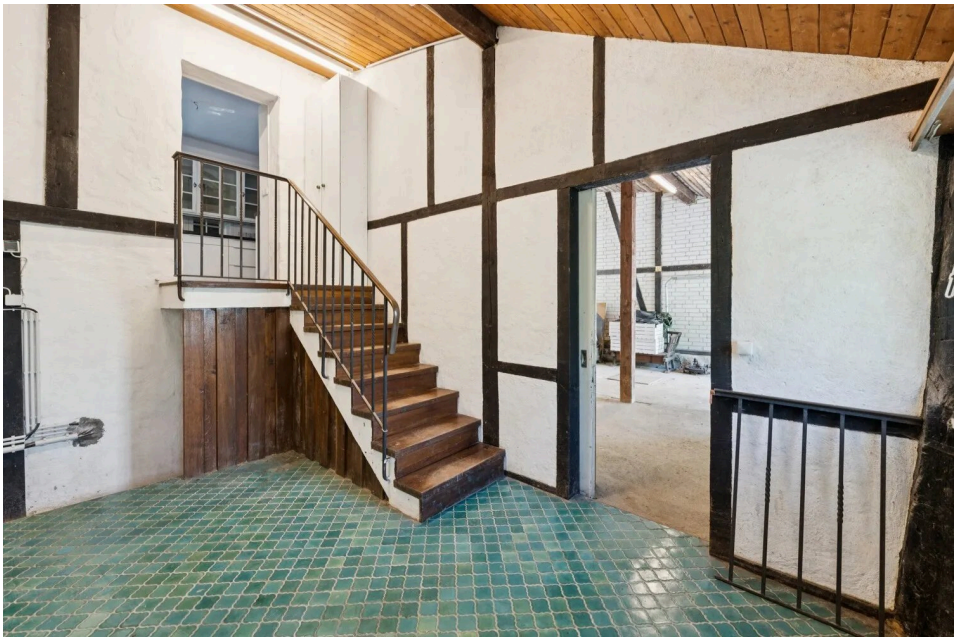
Die Immobilie





Objektnummer: 26013092 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26013092 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26013092 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26013092 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie



Objektnummer: 26013092 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Ein erster Eindruck

Historischer Hof Lindenbeck – Idyllisches Landhaus in einzigartiger Golfplatzlage - Ein Anwesen mit über 600 Jahren Geschichte

Der Hof Lindenbeck zählt zu den geschichtsträchtigsten Anwesen der Region. Er wurde erstmals im Jahr 1388 urkundlich erwähnt und blickt damit auf eine über 600-jährige Historie zurück.

Das hier angebotene Haus ist die ehemalige Scheune des Hofes, die im 18. und 19. Jahrhundert errichtet wurde. Der südlich angebaute hölzerne Pferdestall wurde im Zuge eines umfassenden Umbaus in den Jahren 1964 und 1965 durch einen steinernen Anbau ersetzt.

Dabei wurde das Gebäude behutsam an die Wohnansprüche angepasst und wurde seit 1966 lange von der Familie der heutigen Eigentümer bewohnt.
Hier bietet sich die seltene Gelegenheit, ein außergewöhnliches Stück regionaler Geschichte in einer der begehrtesten Wohnlagen Düsseldorfs zu erwerben.

Traumhafte Lage direkt am Golfclub Hubbelrath:

Eingebettet in eine idyllische Naturlandschaft und unmittelbar angrenzend an den renommierten Golfclub Hubbelrath befindet sich das rund 7.350 m² große Grundstück in absolut privilegierter Lage.
Bereits die Zufahrt über ein repräsentatives Holztor vermittelt das Gefühl, einen ganz besonderen Ort zu betreten. Das weitläufige Grundstück mit altem Baumbestand, gepflegten Grünflächen und eigenem Bachlauf bietet eine außergewöhnliche Kombination aus Privatsphäre, Natur-verbundenheit und Erholung.
Diese direkte Nachbarschaft zum Golfplatz schafft ein einzigartiges Wohnumfeld, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Historische Architektur mit besonderem Wohnambiente:
Das Wohnhaus präsentiert sich äußerlich in klassischer Fachwerkoptik, wurde jedoch größtenteils in massiver Bauweise errichtet. Die charakteristische Architektur, traditionelle Holzsprossenfenster mit Holzblenden sowie zahlreiche historische Details verleihen dem Anwesen seinen unverwechselbaren Charme.
Im Inneren erstrecken sich rund 257 m² Wohnfläche über zwei Ebenen. Die Raumaufteilung umfasst insgesamt sechs bis sieben Zimmer und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Individualisten oder Liebhaber historischer Immobilien.

Ein absolutes Highlight ist der beeindruckende Wohnbereich mit seinen

außergewöhnlichen Raumhöhen, sichtbaren Konstruktionselementen, dem imposanten Kamin und einer offenen Galerie. Der historische Natursteinboden aus Aachener Blaustein – aus dem gleichen Material wie in der St.-Andreas-Kirche – unterstreicht den repräsentativen Charakter dieses Raumes eindrucksvoll.

Die großzügige Diele verbindet die verschiedenen Wohnbereiche miteinander und ermöglicht den direkten Zugang auf die Terrasse sowie auf das großzügige Grundstück, auf dem sich hinter dem Bachlauf noch eine kleine Remise verbirgt.

Das zur Straße hin gelegene ehemalige Gerätehaus bietet zusätzliche Nutzfläche und eignet sich ideal als Garage, Werkstatt, Atelier oder Lagerbereich. Ein kleiner Kellerbereich ergänzt die vorhandenen Nebenflächen.

Der Hof Lindenbeck ist weit mehr als eine Immobilie. Er ist ein historisches Kulturgut, ein Refugium inmitten der Natur und eine seltene Gelegenheit für Menschen, die das Besondere suchen.

Die Verbindung aus jahrhundertealter Geschichte, außergewöhnlicher Grundstücksgröße und der einmaligen Lage direkt am Golfclub Hubbelrath macht dieses Anwesen zu einer absoluten Rarität auf dem Immobilienmarkt.

Ein einzigartiges Zuhause für Liebhaber historischer Landhäuser, die Ruhe, Natur und Authentizität in einer der begehrtesten Lagen Düsseldorfs schätzen.

Objektnummer: 26013092 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Ausstattung und Details

Erstmalige urkundliche Erwähnung im Jahr 1388
Aus- und Umbau 1965-1966
Historische Fachwerkoptik in größtenteils massiver Bauweise
Rund 257 m² Wohnfläche
6–7 Zimmer
Holzsprossenfenster mit Holzblenden
Historischer Natursteinboden und Holzdielen
Offene Galerie und großer Kaminbereich
Angrenzendes, ehemaliges Gerätehaus als Garage oder Lagerraum
ca. 7.350 m² Grundstück mit eigenem Bachlauf
Direkte Lage am Golfclub Hubbelrath
Höchste Privatsphäre in naturnaher Umgebung

Objektnummer: 26013092 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Alles zum Standort

Düsseldorf – Hubbelrath

Der Düsseldorfer Stadtteil Hubbelrath liegt im Osten der Stadt und gehört zum Stadtbezirk 7. Hubbelrath ist flächenmäßig der zweitgrößte Stadtteil Düsseldorfs. Umgeben von viel Grün und sanften Hügeln versprüht Hubbelrath einen ländlichen Charme in gediegener Atmosphäre.
Golfer dürften den Stadtteil kennen, denn hier sind gleich zwei der exklusivsten Clubs der Region: der Hubbelrather Golfclub mit zwei 18-Loch-Plätzen und der japanische Golfclub Kosaido im Stil eines französischen Schlosses und mit dem Restaurant Römerhof. Das knappe Immobilienangebot hält Preise auf hohem Niveau.

Die Bundesstraße 7 durchquert auf einem Höhenzug Hubbelrath in West-Ost-Richtung und ist unweit des Dorfes Hubbelrath über die Anschlussstelle Mettmann an die Autobahn A 3 Köln–Oberhausen angebunden.

Objektnummer: 26013092 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

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: 26013092 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

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