Düsseldorf – Hubbelrath

Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 26013114



KAUFPREIS: 1.188.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 798 m^2

Objektnummer: 26013114 - 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: 26013114 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Auf einen Blick

Objektnummer	26013114
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1988
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.188.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

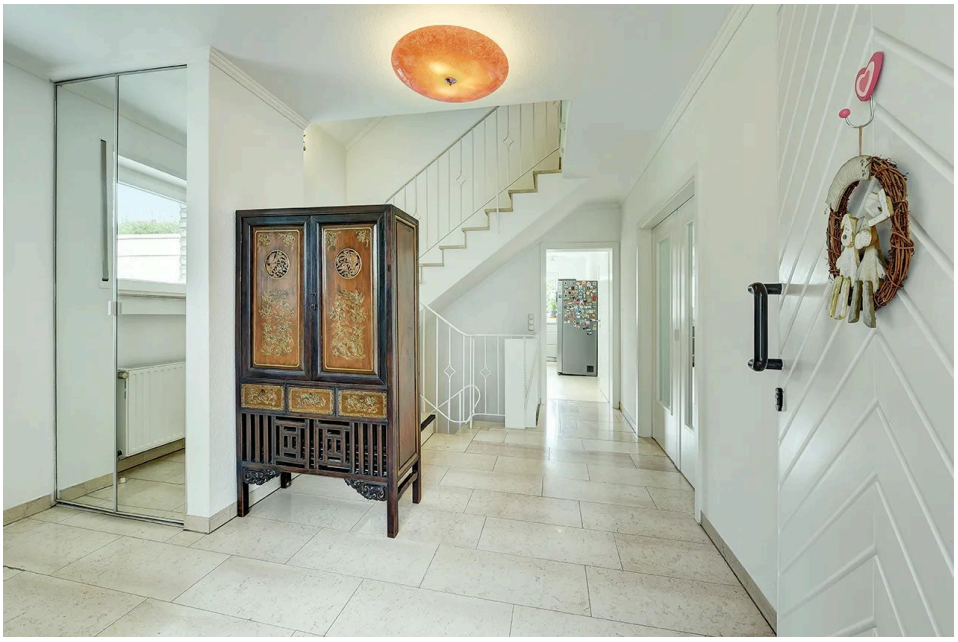
Objektnummer: 26013114 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	127.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.02.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 26013114 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26013114 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26013114 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26013114 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26013114 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26013114 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

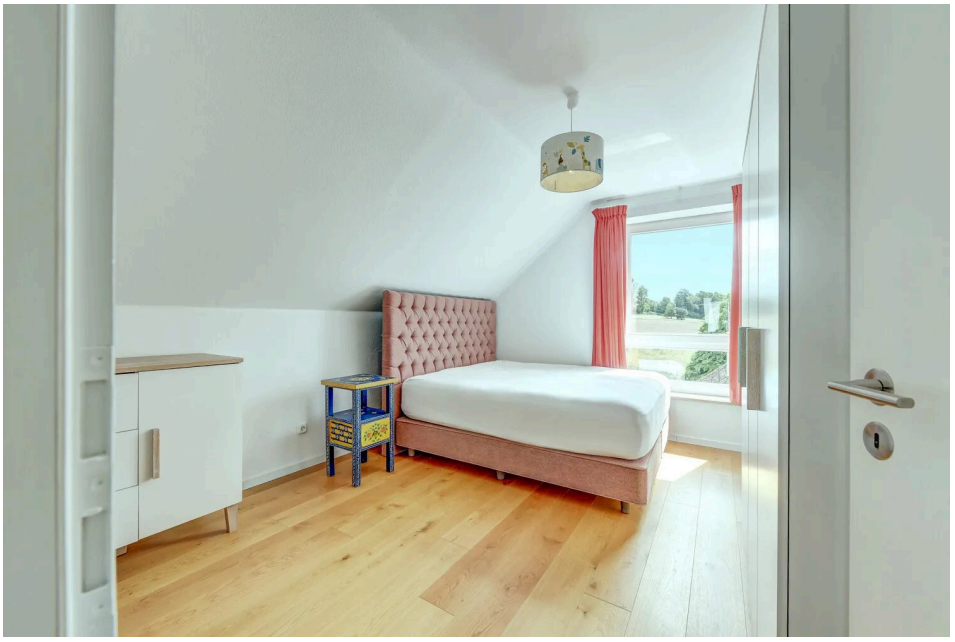
Die Immobilie





Objektnummer: 26013114 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

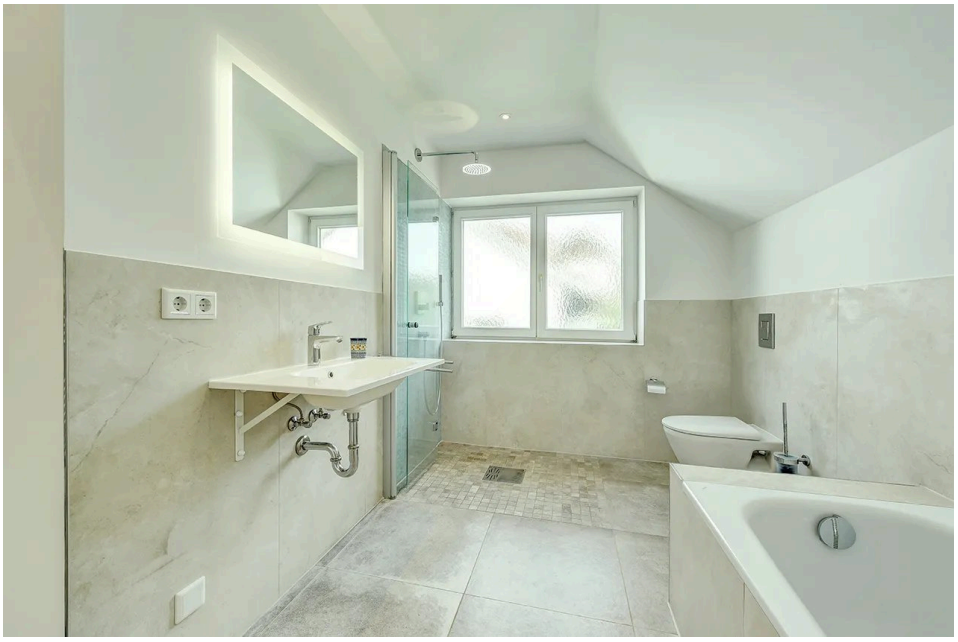
Die Immobilie

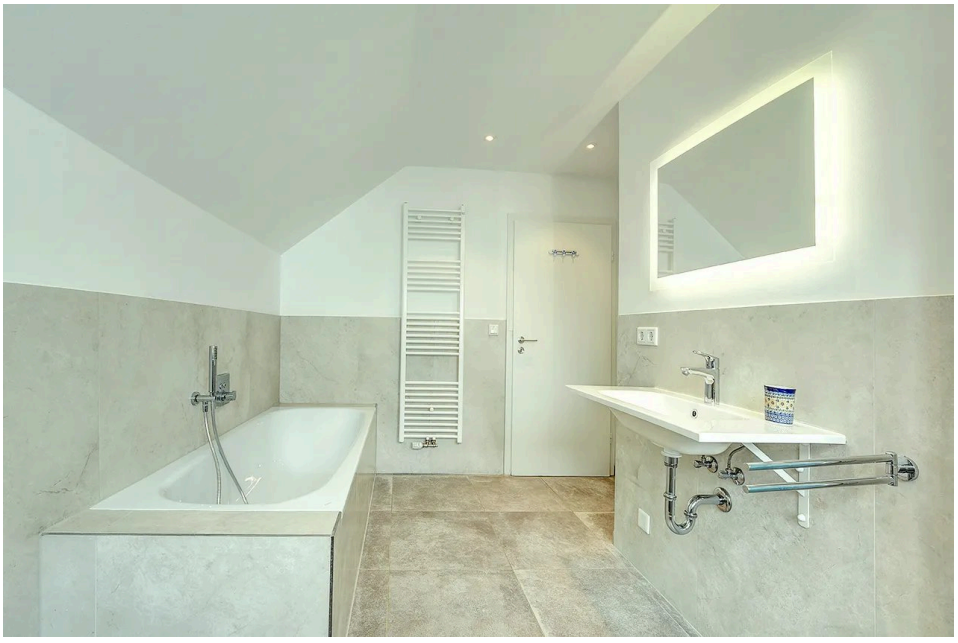




Objektnummer: 26013114 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26013114 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26013114 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26013114 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26013114 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26013114 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26013114 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Ein erster Eindruck

Sie wünschen sich ein Zuhause im Grünen. Andererseits möchten Sie die Nähe zur Stadt nicht missen. Dann könnte dieses freistehende Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung in ruhiger Lage in Hubbelrath genau das Richtige für Sie sein.

Auf rund 180 m² Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause mit viel Platz für die ganze Familie. Das 1988 in massiver Bauweise errichtete und voll unterkellerte Haus überzeugt durch helle Räume, eine offene Wohnatmosphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das etwa 800 m² große Grundstück bietet reichlich Platz zum Entspannen, Spielen und Genießen. Es ist in einen liebevoll angelegten, eingewachsenen Garten eingebettet, der viel Privatsphäre bietet.

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiges, lichtdurchflutetes Entrée mit offenem Treppenhaus. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit herrlichem Blick ins Grüne. Er schafft eine einladende Atmosphäre und bietet den idealen Rahmen für entspanntes Wohnen, gesellige Abende und besondere Momente. Von hier aus gelangen Sie auf die teilweise überdachte Terrasse und in den vorderen Gartenbereich – der perfekte Ort für entspannte Sommerabende oder das Frühstück im Freien.

Die angrenzende Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet und bietet einen direkten Zugang zur zweiten Terrasse sowie zum rückwärtigen Garten. Kurze Wege, viel Platz und der direkte Zugang zur Garage machen den Alltag besonders komfortabel. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Schlafzimmer, Homeoffice, Gäste- oder Hobbyzimmer. Das großzügige Badezimmer mit Badewanne und Dusche wurde kürzlich vollständig erneuert und bietet modernen Komfort.

Ein besonderes Highlight ist die Einliegerwohnung im Untergeschoss. Sie verfügt über einen Wohn- und Schlafbereich, eine Küche, ein Badezimmer mit Dusche sowie einen Abstellraum. Sie ist sowohl über das Treppenhaus als auch über einen separaten Außeneingang erreichbar. Ob als Wohnbereich für Großeltern oder erwachsene Kinder, als Gästezimmer, zur Vermietung oder als Büro – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten. Das Untergeschoss wird durch mehrere Keller- und Technikräume mit viel zusätzlichem Stauraum ergänzt.

Auch der Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie: Zwei Terrassen, ein wunderschön eingewachsener Garten und zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten bieten beste Voraussetzungen für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Direkt am Haus

befindet sich die Garage, während die großzügig gepflasterte Zufahrt zusätzliche Stellplätze für mehrere Fahrzeuge bereithält.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde über die Jahre kontinuierlich instand gehalten. Zuletzt wurde im Jahr 2026 die Terrasse zur Rückseite des Hauses neu errichtet. Gleichzeitig bietet das Haus viel Potenzial für einen Ausbau und die Möglichkeit, mit gezielten Modernisierungen Ihre eigenen Wohnideen zu verwirklichen und ein Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen zu schaffen.

Gerne zeigen wir Ihnen diese besondere Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26013114 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Ausstattung und Details

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde im Jahr 2020-2021 umfassend renoviert. Zu den Ausstattungsmerkmalen zählen u. a.:
– Großer und heller Wohn-/Essbereich
– Große Küche mit Einbauküche und eigener Terrasse
- Einliegerwohnung im Untergeschoss mit eigenem Zugang
- Zwei Terrassenbereiche
- Garage und Stellplätze in der Zufahrt
- Komplett eingefriedetes Grundstück in Süd-/West-Lage
- Brennwert-Heizung aus 2017, im Jahr 2018 installiert
- Die Abflussrohre an der Rückseite des Hauses wurden im Jahr 2026 erneuert
- Holzfenster mit Rollläden im Erdgeschoss und Untergeschoss

Objektnummer: 26013114 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

Alles zum Standort

Der bevorzugte Ortsteil Hubbelrath liegt ganz im Osten Düsseldorfs. Hier wohnen Sie in gediegenem Ambiente „im Grünen“, angrenzend an ein Naturschutzgebiet und dennoch verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Zum besonderen Flair der Lage tragen die beiden Golfclubs in der Umgebung ebenso bei wie die zahlreichen Reiterhöfe und Tennisclubs.

Die A 3 ist in wenigen Minuten erreichbar. Über diese haben Sie eine direkte Anbindung nach Köln, Essen, Leverkusen oder Wuppertal. Auch die A 44 und die A 59 sind über diese Autobahn erreichbar.

Die Innenstädte von Düsseldorf, Mettmann und Erkrath sind über die B 7 bzw. die Erkrather Landstraße schnell zu erreichen. Der Flughafen ist nur 15 Autominuten entfernt.

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

Objektnummer: 26013114 - 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: 26013114 - 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