

Düsseldorf – Hubbelrath

# Bieterverfahren: Freistehendes Architektenhaus in toller Lage

Objektnummer: 25047008



KAUFPREIS: 2.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 238 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.136 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25047008 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

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

Objektnummer: 25047008 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Auf einen Blick

Objektnummer	25047008
Wohnfläche	ca. 238 m <sup>2</sup>
Dachform	Pulldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2007
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	2.450.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 126 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25047008 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	91.86 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.10.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007



Objektnummer: 25047008 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie





Objektnummer: 25047008 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie





Objektnummer: 25047008 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

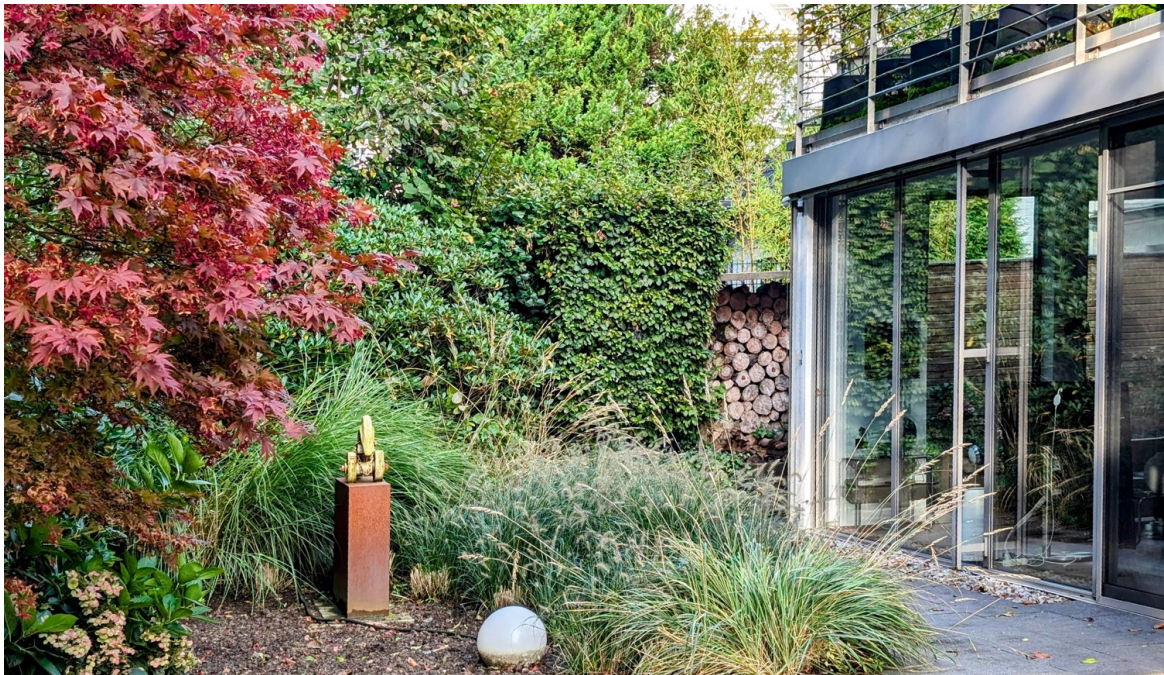
## Die Immobilie





Objektnummer: 25047008 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie





Objektnummer: 25047008 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047008 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie





Objektnummer: 25047008 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

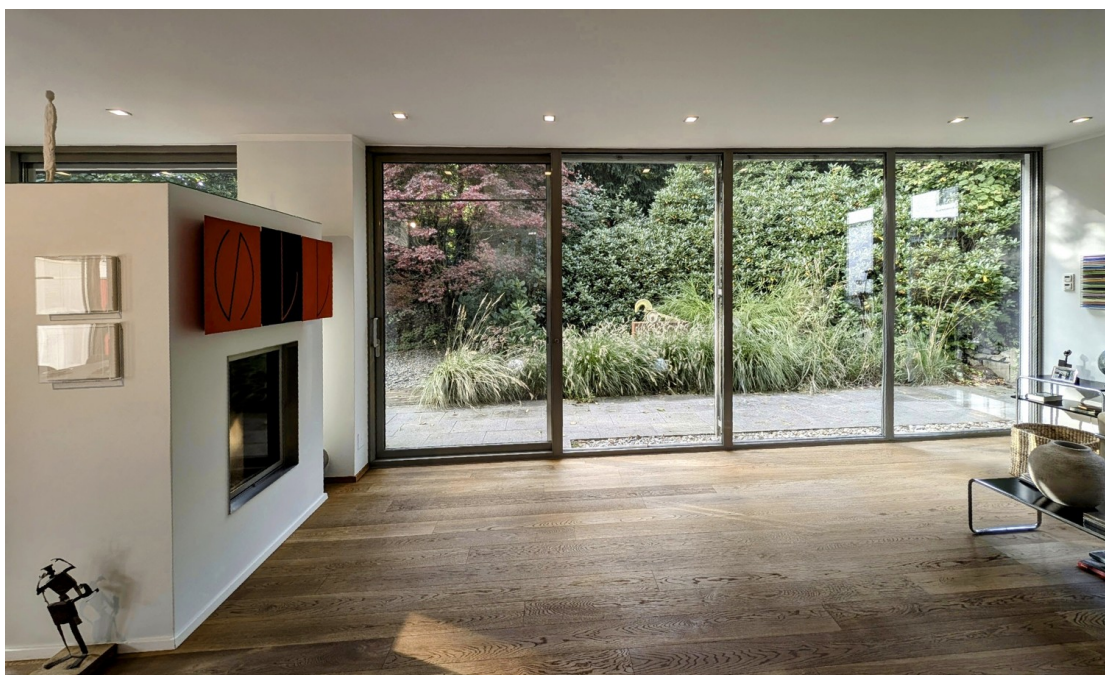
## Die Immobilie





Objektnummer: 25047008 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie





Objektnummer: 25047008 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047008 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie





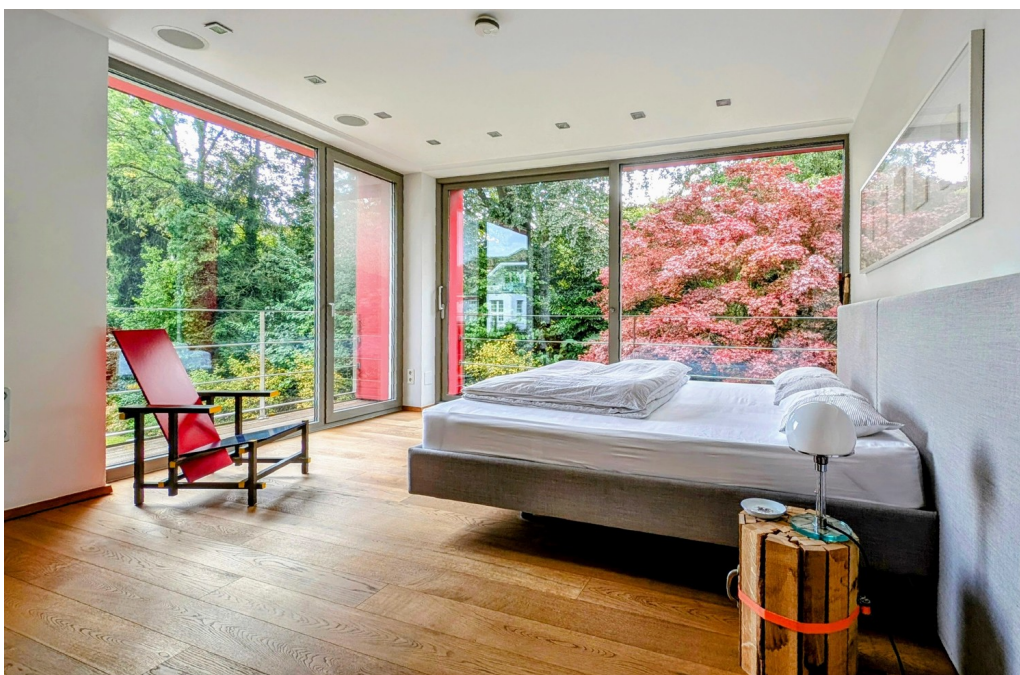
Objektnummer: 25047008 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047008 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie





Objektnummer: 25047008 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047008 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie





Objektnummer: 25047008 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047008 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Die Immobilie





Objektnummer: 25047008 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Ein erster Eindruck

BIETERVERFAHREN: Zum Verkauf steht ein anspruchsvoll gestaltetes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 238 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.136 m<sup>2</sup>. Das im Jahr 2007 erbaute und 2023 modernisierte Haus befindet sich am Rande einer hochwertigen Wohnsiedlung ohne Durchgangsverkehr und bietet einen beeindruckenden Blick in die Landschaft bei Süd-Ost-Ausrichtung. Die Immobilie verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die hochwertige Ausstattung umfasst eine zentrale Gas-Brennwert-Heizungsanlage sowie eine Fußbodenheizung, die für angenehme Wärme sorgt. Zudem wurde eine Stahltreppe mit einer Glasboden-Konstruktion eingebaut und in sämtlichen Räumen wurden hochwertige Bodenbeläge aus Parkett und Feinsteinzeug verlegt. Die raumhohen Fenster mit Schüco-Fensterprofilen aus Aluminium und Doppelverglasung ermöglichen einen umfangreichen Tageslichteinfall. An relevanten Fenstern sind teilweise Insektenschutzvorrichtungen angebracht. Der moderne Tunnelkamin mit beidseitigem Sichtfenster sorgt in den kühleren Monaten für Gemütlichkeit und zusätzliche Wärme. Die Küche ist eine edle Bulthaup-Küche, die mit modernen Einbaugeräten ausgestattet ist. Im Erdgeschoss befinden sich raumhohe Innentüren, die den hochwertigen Charakter des Hauses unterstreichen, sowie diverse praktische Einbaumöbel, die zusätzlichen Stauraum bieten. Beide Badezimmer sind hochwertig eingerichtet, darunter ein Luxus-Bad mit einer geräumigen Dusche und einer freistehenden Badewanne, die einen direkten Blick in den Garten bietet. Eine kleine 2-Personen-Sauna ergänzt das Angebot an Wellness-Möglichkeiten im Haus. Im Außenbereich findet sich eine großzügige Dachterrasse mit Holzbelag und Blick ins Grüne sowie eine Terrasse mit Glasüberdachung und Sonnenschutzsystem. Der gepflegte Garten ist mit einer Bewässerungsanlage und einem Rasenmäroboter ausgestattet. Eine eingewachsene Bepflanzung sorgt für angenehme Privatsphäre. Zudem gibt es eine zusätzliche Terrasse im hinteren Teil des Grundstücks, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Durch die hochwertige Bauweise und die zuletzt durchgeführten Modernisierungen befindet sich die Immobilie in einem exzellenten, modernen Zustand. Wem dennoch die Farbgebung der Fassade nicht ideal zusagt, dem liefern wir gern ein Konzept zur Umgestaltung mit wenig Aufwand und Kosten. Diese Immobilie ist ideal für Familien oder Paare, die ein anspruchsvolles und modernes Zuhause suchen, das durch seine Lage und Ausstattung überzeugt. Und wenn dies noch nicht ausreicht: das herrliche Grundstück bietet aufgrund der Sonnenlage auch hervorragend Raum für die Errichtung eines Aussenpools. Die Farbgebung des Hauses kann übrigens mit kleinem Aufwand unkompliziert verändert werden. Dies sogar noch vor der Übergabe an Sie. Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses

schöne Einfamilienhaus in einzigartiger Lage persönlich kennenzulernen.

Objektnummer: 25047008 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Ausstattung und Details

### BIETERVERFAHREN:

Diese Immobilie wird durch die Firma VON POLL IMMOBILIEN - Geschäftsstelle Neuss - im Bieterverfahren zum Kauf angeboten.

Bei diesem Verfahren haben Sie nach einem persönlichen Besichtigungstermin die Möglichkeit, ein schriftliches Gebot für diese Immobilie nach Ihren eigenen Werteschätzungen abzugeben. Zu beachten ist, dass der Startpreis nicht automatisch der Kaufpreis ist.

Alle abgegebenen Gebote werden an den Eigentümer weitergeleitet, dieser kann dann den Kaufpreis festlegen. Sollte Ihr Gebot nicht den Erwartungen des Anbieters entsprechen, besteht für ihn keine Verpflichtung, Ihr Angebot anzunehmen, auch wenn es sich um das Höchstgebot handelt. Das angenommene Höchstgebot kann jedoch unter, aber auch über dem aktuellen Marktwert der Immobilie liegen.

### BESICHTIGUNG:

Alle Interessenten haben die Gelegenheit, diese Immobilie ausführlich und mehrfach zu besichtigen. Die Besichtigungstermine finden als Einzeltermine nach Terminabsprache statt.

### SCHRIFTLICHES ANGEBOT:

Bitte reichen Sie Ihr schriftliches Angebot bis zum 14.03.2025 ein.

E-Mail: [frank.loebig@von-poll.com](mailto:frank.loebig@von-poll.com)

Anschrift: Neustr. 8, 41460 Neuss

### NOTARVERTRAG:

Ein rechtswirksamer Kaufvertrag über den Erwerb einer Immobilie kommt bei einem Bieterverfahren, anders als bei einer Auktion, ausschließlich durch notarielle Beurkundung zustande.

### KÄUFERCOURTAGE:

Zzgl. Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt), berechnet vom beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages/Beurkundung.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne beratend zur Seite!

von Poll Immobilien GmbH - vertreten durch die VON POLL IMMOBILIEN Geschäftsstelle Neuss

Geschäftsstelleninhaberin: Immobilien Löbig GmbH

Geschäftsstellenleiter: Ilona & Frank Löbig

Adresse: Neustr. 8, 41460 Neuss

Tel.: 0 21 31 / 36 56 40

Fax.: 0 21 31 / 36 56 411



E-Mail: [frank.loebig@von-poll.com](mailto:frank.loebig@von-poll.com)

E-Mail: [ilona.loebig@von-poll.com](mailto:ilona.loebig@von-poll.com)

Objektnummer: 25047008 - 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. Ebenso erwähnenswert ist der renommierte Rochusclub Düsseldorf Tennisclub e.V. 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.

Kindergärten: Kinderarten an der Linde e.V. , An der Linde 2, 40629 Düsseldorf Kath. Kindertageseinrichtung, Am Neuenhof 3, 40629 Düsseldorf Grundschule: Städt. Gemeinschaftsgrundschule, Am Mergelsberg 1, 40629 Düsseldorf Weiterführende Schulen: Gymnasium Gerresheim, Am Poth 60, Gerresheim Marie Curie Gymnasium, Gräulingerstraße 15, Gerresheim Goethe – Gymnasium, Lindemannstr. 57, 40237 Düsseldorf Busverbindung: 733,738 Supermärkte: Rewe Blanckertzstraße 2, 40629 Düsseldorf Restaurants: Gut Knittkuhle, Kittkuhler Straße 20, 40629 Düsseldorf Reinhardt's Restaurant, Am Gartenkamp 20, 40629 Düsseldorf Kosaido Restaurant, Am Schmidtberg 11, 40629 Düsseldorf Krankenhaus: Sana Krankenhaus Gerresheim, Gräulinger Straße 120, 40625 Düsseldorf Naherholung: Rotthäuser Bachtal, Schäpershof 2, 40629 Düsseldorf Golfclub Hubbelrath e.V., Bergische Landstraße 700, 40629 Düsseldorf

Objektnummer: 25047008 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 91.86 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.  
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. 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: 25047008 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Neustraße 8 Neuss  
E-Mail: [neuss@von-poll.com](mailto:neuss@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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