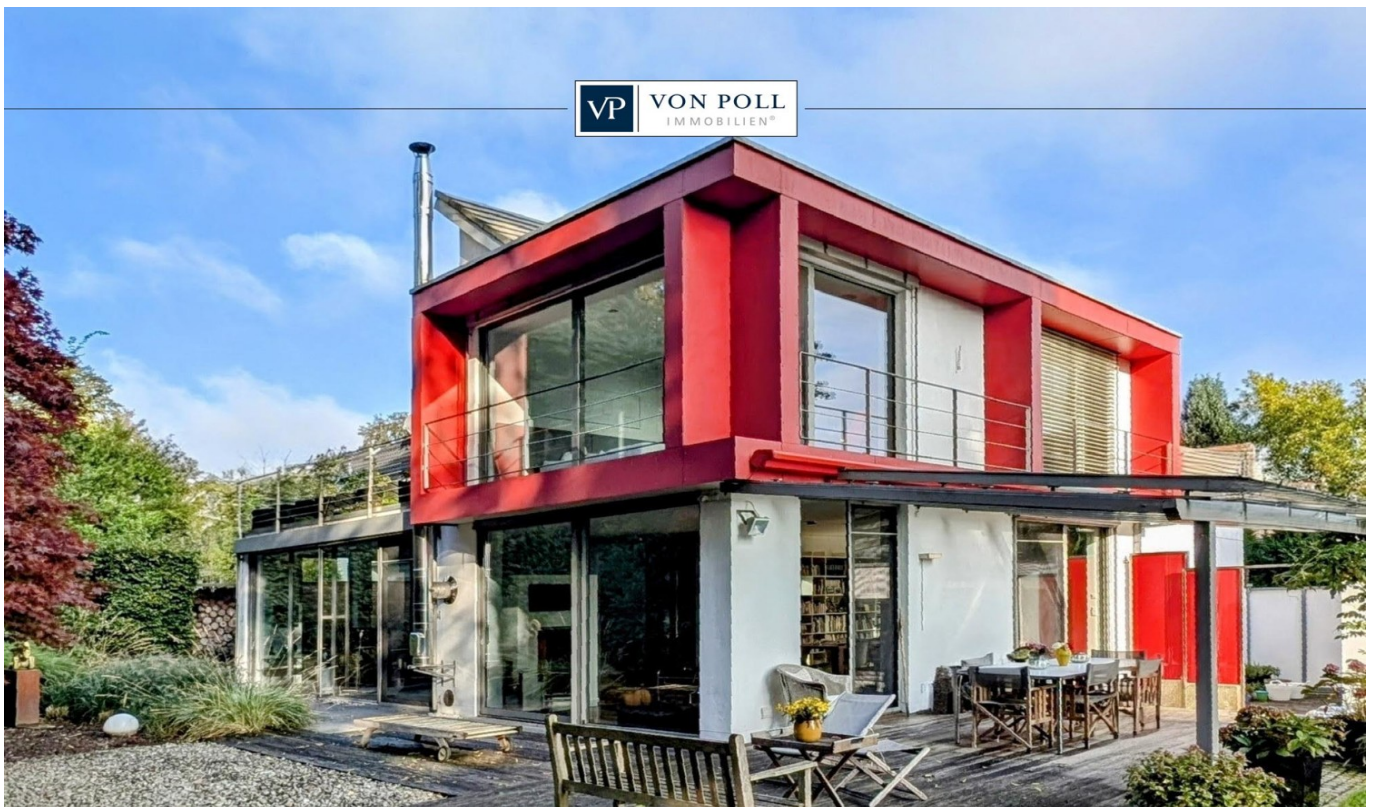


Düsseldorf – Hubbelrath

Freistehendes Architektenhaus in toller Lage

????????? ??????????: 24047040



???? ??????: 2.995.000 EUR • ??????????: ca. 238 m² • ?????????: 6 • ?????? ????: 1.136 m²

???????? ??????????: 24047040 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24047040 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

?? ??? ??????

???????? ??????????	24047040	????? ???????	2.995.000 EUR
????????????	ca. 238 m ²	??????	????????????
?????? ???????	?????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	6	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3	????? ??????????????	2023
??????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	2007	??????????????	ca. 126 m ²
?????? ??????????????	3 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ???????	????????	????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ?????, ???????????????? ????????, ??????????

???????? ??????????: 24047040 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	91.86 kWh/m ² a
??????????????	22.10.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	C
?????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	?????????????	

???????? ??????????: 24047040 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

?? ?????????



???????? ??????????: 24047040 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

?? ?????????



???????? ??????????: 24047040 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

?? ?????????



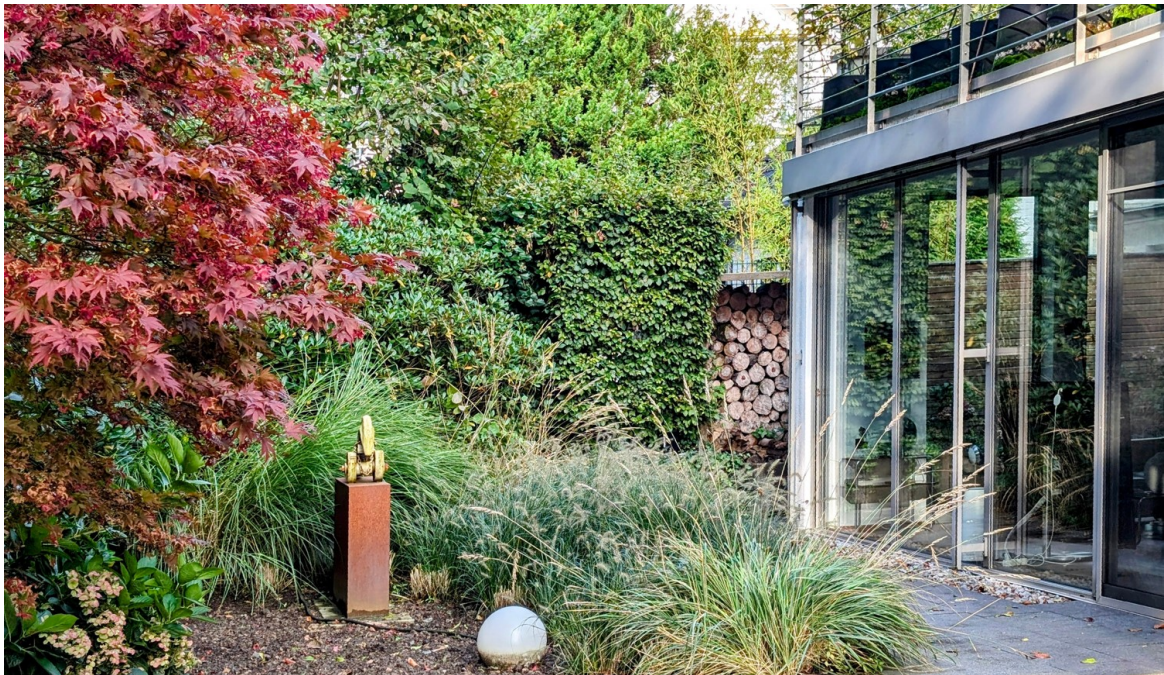
???????? ??????????: 24047040 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

?? ?????????



???????? ??????????: 24047040 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

?? ?????????



???????? ??????????: 24047040 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

?? ?????????



???????? ??????????: 24047040 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

?? ????????



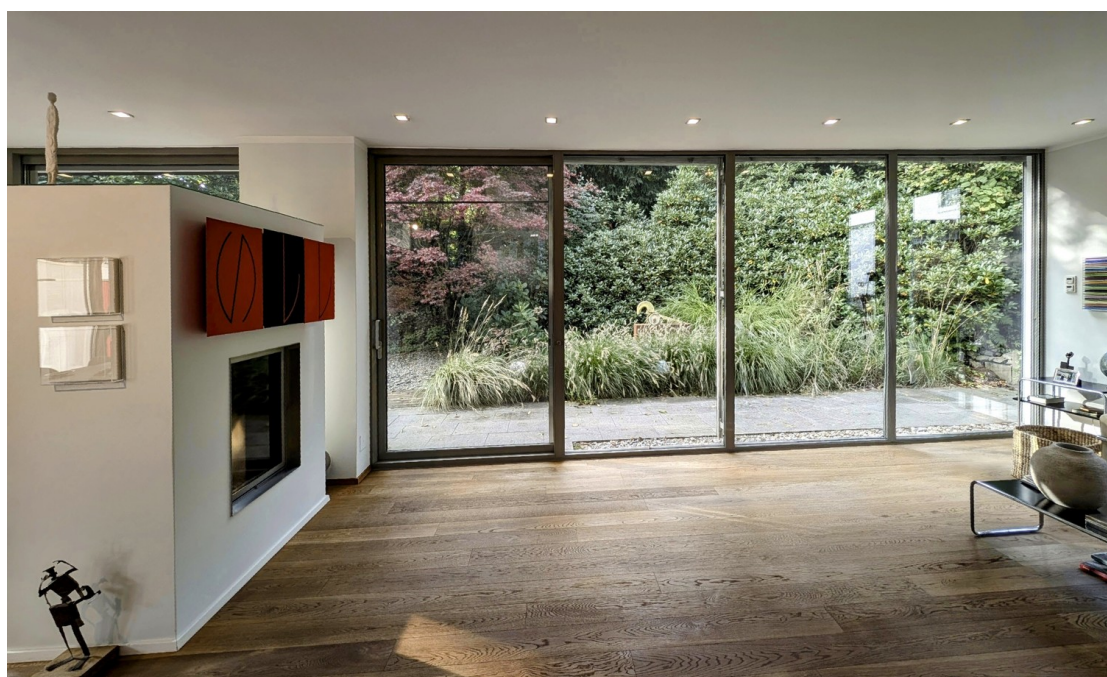
???????? ??????????: 24047040 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

?? ?????????



???????? ??????????: 24047040 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

?? ?????????



???????? ??????????: 24047040 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

?? ?????????



???????? ??????????: 24047040 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

?? ?????????



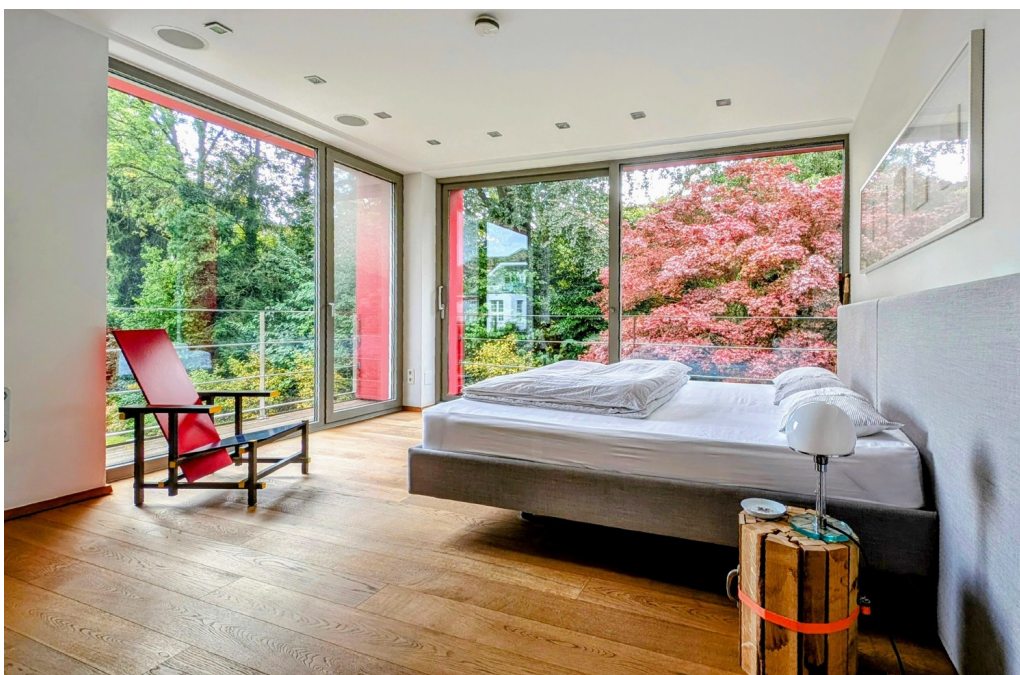
???????? ??????????: 24047040 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

?? ?????????



???????? ??????????: 24047040 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

?? ?????????



???????? ??????????: 24047040 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

?? ?????????



???????? ??????????: 24047040 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

?? ?????????



???????? ??????????: 24047040 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

?? ?????????



???????? ??????????: 24047040 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

?? ?????????



???????? ??????????: 24047040 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein anspruchsvoll gestaltetes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 238 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.136 m². 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 Rasenmähroboter 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. 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.

??????? ???????: 24047040 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

??? ??? ??? ????????????

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 Düsseldorfer 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

??????? ???????: 24047040 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 91.86 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24047040 - 40629 Düsseldorf – Hubbelrath

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50 ??????????????
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com