

Düsseldorf – Ludenberg

# Genießen Sie Ihren eigenen Garten und großzügigen Wohnkomfort in Hubbelrath

Objektnummer: 24013122



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

MIETPREIS: 2.320 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24013122 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

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

Objektnummer: 24013122 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24013122
Wohnfläche	ca. 145 m <sup>2</sup>
Dachform	Mansarddach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Freiplatz, 60 EUR (Miete), 1 x Garage

Mietpreis	2.320 EUR
Nebenkosten	380 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24013122 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	110.55 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.08.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 24013122 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



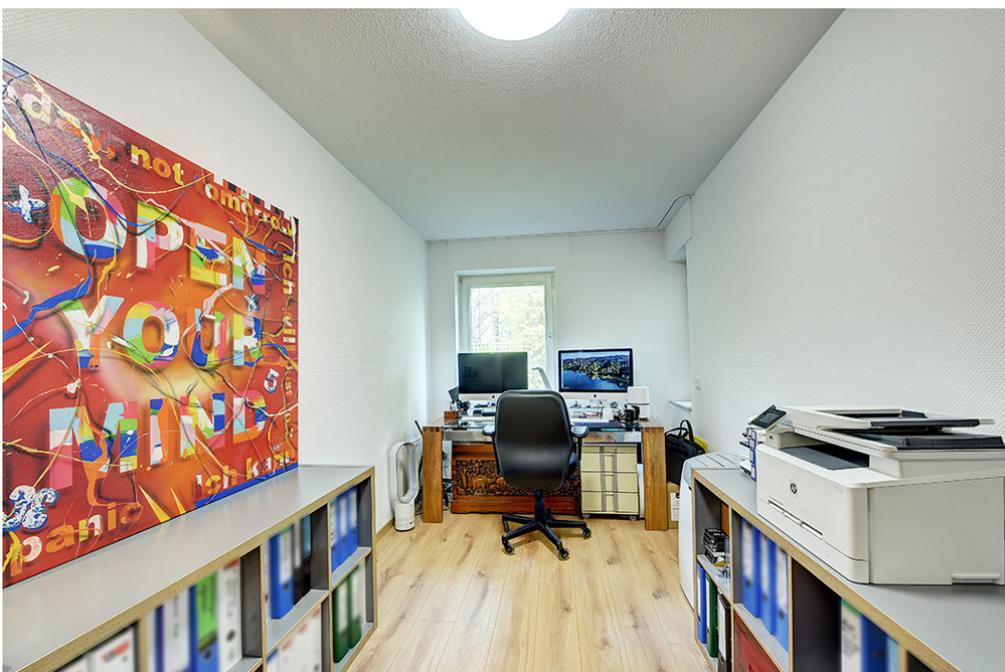
Objektnummer: 24013122 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013122 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013122 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013122 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013122 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013122 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013122 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013122 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013122 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

## Ein erster Eindruck

Wohnen auf zwei Ebenen in naturverbundener Lage mit herrlichem Blick. Diese Maisonette Wohnung besticht durch die unvergleichliche Lage direkt am Landschaftsschutzgebiet und zentraler Anbindung an die Düsseldorfer Innenstadt, die Nachbarstädte Mettmann und Ratingen, sowie die hervorragende Autobahnanbindung in alle Richtungen. Das einladende Entrée verfügt über einen Garderobebereich und ein Gäste-WC. Zwei Zimmer, eines mit Zugang zur Terrasse und ein Badezimmer komplettieren diesen Bereich. Das ca. 40 m<sup>2</sup> große Wohn-/Esszimmer verfügt über nahezu ringsherum laufende Fenster und bietet einen fantastischen Blick. Die Küche erschließt sich direkt an den Essbereich. Diese ist mit einer hochwertigen Gaggenau Küche und Geräten ebenfalls von Gaggenau (Geschirrspüler Neff 2021), ausgestattet. Die große Terrasse und der idyllische Garten laden zum Verweilen ein. Diese Wohnung vermittelt das Gefühl im eigenen Haus zu wohnen und doch die Vorzüge einer Wohnungseigentümergeinschaft nutzen zu können. Durch eine Wendeltreppe gelangt man in den Flur der Souterrain Etage, welche über ein großes Zimmer mit großen Fenstern, sowie einem weiteren Badezimmer verfügt. Ein Wein- und Vorratsraum, ein Hobbyraum und ein Ankleideraum befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene. Durch die bereits befindlichen Vorrichtungen und Anschlüsse besteht die Möglichkeit zum Einbau einer Sauna der Marke "Klafs". Die Ausstattung der Wohnung ist zeitlos hell und elegant gestaltet. Der Parkettboden verleiht ein warmes Wohngefühl. LED Spots sind überwiegend in der Wohnung verbaut. In einem Zimmer im Souterrain gibt es einen Lichtersternenhimmel. rwiiegend in der Wohnung verbaut. In einem Zimmer im Soutarrain gibt es einen Lichtersternenhimmel. Gerne können Sie sich einen ersten Eindruck dieser sanierten Wohnung mit unserem 360° Rundgang verschaffen, den Sie mit unserem Exposé erhalten. Auf Wunsch vereinbaren wir natürlich auch gerne einen Termin mit Ihnen vor Ort.

Objektnummer: 24013122 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

## Ausstattung und Details

- Buchenholzparkett (Wohn-/ Esszimmer, Schlafzimmer)
  - Fliesenboden (Entrée, Flur, Küche, Bäder)
  - 2 Badezimmer mit Fliesen & Marmor
  - 1 Gäste-WC
  - 2 Schlafzimmer
  - großer Wohn- /Essraum mit tollem Blick
  - Einbauküche (Gaggenau)
  - vorinstallierte Sauna - Möglichkeiten zum Einbau einer Sauna der Marke "KLAFS"
  - Terrasse (neu)
  - Garten
  - Einzelgarage
  - Stellplatz
  - Garten umlaufend Ost-Süd-West-Ausrichtung
  - uneinsehbarer Garten und freier Blick
- Sanierung:  
2020
- Elektrik überprüft, Steckdosenabdeckungen erneuert
  - Sicherungskasten mit neuen Sicherungen erneuert
  - Lampen größtenteils auf LED umgestellt, teilweise mit Dimmer
  - Fenster und Rolläden gewartet und teilweise ausgetauscht
  - Armaturen und Silikonfugen erneuert
  - Gartengestaltung (ca. 300 T Mutterboden getauscht, neue Zaunanlage, Bäume, Rosenbeete, Beerensträucher)
  - Strom- und Datenkabel verlegt
  - Souterrain neue Außenisolierung
  - Terrassen neu gepflastert und gefliest
  - Geländer, Außentore sandgestrahlt und verzinkt, pulverbeschichtet
  - vollständig renoviert

Objektnummer: 24013122 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich im angesehenen Düsseldorfer Stadtteil Ludenberg / Hubbelrath, der als einer der exklusivsten Stadtteile der Landeshauptstadt gilt. Ludenberg zeichnet sich vor allem durch seine Nähe zum Grafenberger Wald mit dem dazugehörigen Wildpark, der Pferderennbahn und seinen großen Wald- und Wiesenflächen aus, die nicht nur Joggern, Radfahrern und Spaziergängern umfangreiche Naherholungsmöglichkeiten bieten. Auch eine Vielzahl von Golf- und Tennisclubs sowie Reitställen findet man in der Umgebung. Der benachbarte Stadtteil Gerresheim verfügt über ein umfangreiches und vielseitiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Gastronomie. Die optimale Erreichbarkeit der Düsseldorfer Innenstadt ist unter anderem durch die öffentlichen Verkehrsmittel gegeben. Über die nahegelegene Bundesautobahn ist man darüber hinaus ideal an Nachbarstädte wie Ratingen, Wuppertal, Köln sowie das Ruhrgebiet angebunden. Zur Düsseldorfer Innenstadt mit Königsallee, Altstadt und Hauptbahnhof benötigt man mit dem PKW nur wenige Minuten.

Bus: Buslinie 733 in Richtung Hubbelrath Buslinie 733 in Richtung St.-Vinzenz-Krankenhaus Buslinie 738 in Richtung Jubiläumsplatz Buslinie 738 in Richtung Düsseldorf Hbf U-Bahn: Gerresheim,Krankenhaus U83 in Richtung Benrath Bhf.

Kindergarten: Städt. Kindergarten, Hülsmeierstraße 28, 40629 Düsseldorf Die Kicherbohne, Bergische Landstraße 2, 40629 Düsseldorf Kindertagesstätte St. Caecilia, Am Neuenhof 3, 40629 Düsseldorf Grundschule: Städtische Katholische Grundschule, Unter den Eichen 26, 40625 Düsseldorf Städtische Gemeinschaftsgrundschule Flurstraße, Flurstraße 59, 40235 Düsseldorf St. Franziskus Schule, Herchenbachstraße 2, 40470 Düsseldorf Gymnasium: Städtisches Gymnasium Gerresheim, Am Poth 60, 40625 Düsseldorf Marie-Curie-Gymnasium Düsseldorf, Gräulinger Str. 15, 40625 Düsseldorf Realschule: Städt. Gemeinschaftsgrundschule, Heyestraße 91, 40625 Düsseldorf Städtische Thomas- Edison-Realschule, Schlüterstraße 18, 40235 Düsseldorf Gesamtschule: Heinrich-Heine-Gesamtschule Düsseldorf, Graf-Recke-Straße 170, 40273 Düsseldorf

Objektnummer: 24013122 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.8.2027. Endenergieverbrauch beträgt 110.55 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24013122 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 Düsseldorf  
E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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