

Düsseldorf – Ludenberg

# Gartenwohnung mit großer Terrasse, Garage plus zwei separate Hobbyräume

Objektnummer: 24013072



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

KAUFPREIS: 768.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 24013072 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

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

Objektnummer: 24013072 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24013072	Kaufpreis	768.000 EUR
Wohnfläche	ca. 126 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2017
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	4	Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
Baujahr	1979	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Duplex, 1 x Freiplatz		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24013072 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergiebedarf	88.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.05.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1989



Objektnummer: 24013072 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013072 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013072 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013072 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013072 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

### Immobilien- bewertung – *schnell* und unverbindlich.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in der Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung/Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Diese und mehr Antworten finden Sie auf **VON POLL IMMOBILIEN Home**.

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



Objektnummer: 24013072 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013072 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013072 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013072 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013072 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013072 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013072 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013072 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013072 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Ein erster Eindruck

Hier erwartet Sie eine außergewöhnliche Immobilie in grüner und doch zentraler Lage mit perfekter Autobahnanbindung. Auf insgesamt rund 195 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche befinden sich eine 3-Zimmer-Terrassenwohnung mit Garten und zwei dazugehörige wohnlich ausgebaute Einheiten in repräsentativer Lage im Düsseldorfer Stadtteil Ludenberg. Das gepflegte 4-Familienhaus wurde 1979 erbaut und kontinuierlich modernisiert. Über einen gemeinsamen Hausflur erreicht man über wenige Stufen die im Hochparterre gelegene Erdgeschosswohnung mit ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Von der Diele mit Gäste-WC gelangt man zu den beiden Schlafzimmern und dem großen und hochwertig ausgestatteten Bad mit verglastem Duschbereich. Der große, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der sich durch die besondere Konstruktion der neuen Schiebetüren fast zu Dreiviertel öffnen lässt, sowie die offene Küche mit Einbauküche bieten einen herrlichen Blick in den Garten. Die hellen Schrankelemente gruppieren sich um eine Kochinsel mit angrenzendem Essplatz. Sitzt man an diesem erhöhten Tresen, schweift der Blick durch die großen Fensterfronten in den schön bepflanzten Garten. Nicht nur für den ersten Kaffee am Morgen ist hier ein wunderbarer Platz entstanden. Unmittelbar davor befindet sich eine große, neu gepflasterte Terrasse, an die sich ein eigener Gartenbereich anschließt. Im Souterrain befinden sich zwei Einheiten mit einer Nutzfläche von ca. 28 m<sup>2</sup> bzw. ca. 29 m<sup>2</sup>, die bisher als Gästezimmer bzw. Büro genutzt wurden und zusätzlich über zwei Abstellräume mit einer Gesamtgröße von ca. 12 m<sup>2</sup> verfügen. Sie haben jeweils ein eigenes Duschbad und eine Einheit verfügt zusätzlich über eine Küchenzeile. Für dieses kombinierte Raumangebot ergeben sich sehr flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie verfügt außerdem über einen geräumigen Keller und einen Abstellraum, der direkt an die Garage angrenzt. Letzterer ist sowohl von der Garage als auch von der Terrasse aus zugänglich. Der Garten hat somit einen von den Wohnräumen unabhängigen Zugang. Ein Außenstellplatz und eine Garage mit zwei Duplex-Stellplätzen runden das Angebot ab. Als Gemeinschaftsräume stehen ein Wellnessbereich mit Sauna sowie eine Waschküche zur Verfügung. Auf Wunsch vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin vor Ort.

Objektnummer: 24013072 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Ausstattung und Details

Die Gartenwohnung und die dazugehörigen wohnlich ausgebauten Einheiten befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurden zwischen 2014 und 2022 umfassend renoviert. Einige Ausstattungsbeispiele sind u.a.:

- Dachsanierung 2014
- Fußbodenheizung (elektrisch) in der gesamten Wohnung 2014
- Naturstein- und Fliesenböden 2014
- Glattputz an Wänden und Decken 2015
- Einbauküche mit Kochinsel und Granitarbeitsplatte sowie Markengeräten aus 2015
- Erneuerung der Bäder 2018 und 2021/22
- Erweiterung und Modernisierung der Elektroinstallation 2021/22
- Maler- und Lackierarbeiten in der gesamten Wohnung 2021/22
- Erneuerung der Fenster 2013 und 2021/22
- Einbau von Glastüren in den Schlafzimmern 2021/22
- Einbau einer 3-teiligen Hebe-Schiebetür zum Garten 2021
- Renovierung des Duplex-Parkhauses 2021/22
- Neugestaltung des Vorgartenbereichs 2021/22
- Neugestaltung der Terrassenfläche und des Hochbeetes mit Feinsteinzeugplatten 2021/22
- Erneuerung der Natursteintreppe und des Hauseingangsbereiches 2021/22



Objektnummer: 24013072 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Ludenberg zeichnet sich vor allem durch seine Nähe zum Grafenberger Wald mit dem angrenzenden Wildpark aus, der nicht nur Joggern, Radfahrern und Spaziergängern vielfältige Naherholungsmöglichkeiten bietet. Auch zahlreiche Golf- und Tennisclubs sowie Reiterhöfe befinden sich in der Umgebung. Die angrenzenden Stadtteile Gerresheim und Grafenberg verfügen über ein umfangreiches und vielfältiges gastronomisches Angebot. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus sind ebenfalls vorhanden. Die optimale Erreichbarkeit der Düsseldorfer Innenstadt ist unter anderem durch den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. Über die nahe gelegene Bundesautobahn ist man zudem ideal an die Nachbarstädte wie Ratingen, Wuppertal, Köln sowie das Ruhrgebiet angebunden.

Gymnasium: Gymnasium Gerresheim, Am Poth 60, 40625 Düsseldorf Marie-Curie Gymnasium, Gräulinger Str. 15, 40625 Düsseldorf Goethe – Gymnasium Düsseldorf, Lindemannstraße 57, 40237 Düsseldorf Realschule: Städtische Thomas- Edison-Realschule, Schlüterstraße 18, 40235 Düsseldorf Anne- Frank- Realschule, Ackerstraße 174, 40233 Düsseldorf Grundschule: Gemeinschaftsgrundschule Gutenberg, Grafenberger Allee 384, 40235 Düsseldorf Evangelische Grundschule, Hanna-Zürndorfer-Schule, Benderstraße 78, 40625 Düsseldorf Katholische Grundschule, Unter den Eichen, Unter den Eichen 26, 40625 Düsseldorf Carl - Sonnenschein Grundschule, Graf-Recke-Straße 153, 40237 Düsseldorf Kindergärten: Kinderland, Ludenberger Str. 34, 40629 Düsseldorf Katholischer Kindergarten Sankt Ursula, Bismarckweg 3, 40629 Düsseldorf Städtischer Kindergarten, Hülsmeierstraße 28, 40629 Düsseldorf Kindertagesstätte Kita Kicherbohne Elterninitiative e.V., Bergische Landstraße 2, 40629 Düsseldorf Villa Luna Kindertagesstätte GmbH, Luise-Rainer-Straße 12, 40235 Düsseldorf ÖPNV: Buslinie 733 in Richtung Hubbelrath und Derendorf Buslinie 738 in Richtung Düsseldorf Hauptbahnhof und Mettmann Bahnlinien: 709, U73, U83 Fernstraßen: Bundesautobahn 7 Supermärkte: REWE, südl.: Alnatura Super Natur Markt, Bauernladen Benninghoven Restaurants: Reinhardt's, Am Gartenkamp 20, 40629 Düsseldorf ArabesQ, Ludenberger Str. 1, 40629 Düsseldorf Zum Troitzkopf, Rennbahnstraße 7A, 40629 Düsseldorf Ristorante la Volpe, Ludenberger Str. 39, 40629 Düsseldorf Krankenhaus: Sana Krankenhaus Gerresheim, Gräulinger Str. 120, 40625 Düsseldorf Naherholung: Grafenberger Wald, Wildpark, Pillebachtal, Aaper Wald Besonderheiten: Galopprennbahn

Objektnummer: 24013072 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 88.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. 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: 24013072 - 40629 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)