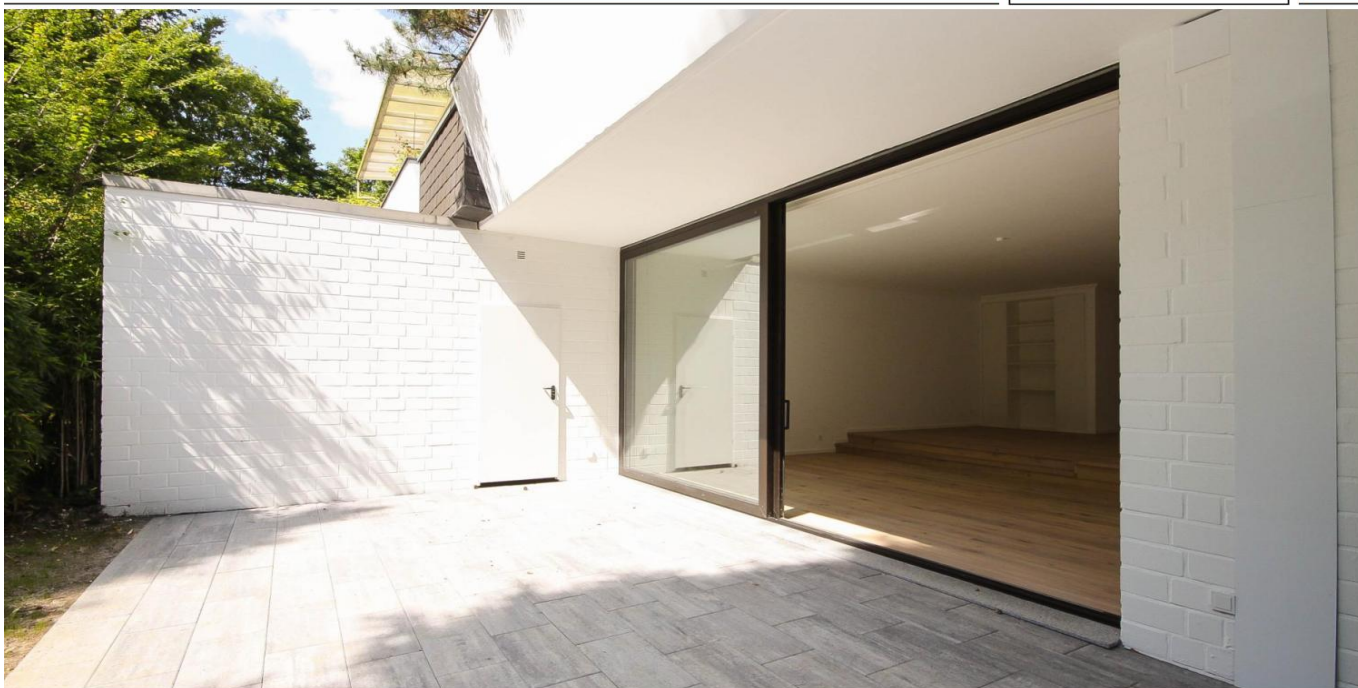


Düsseldorf – Ludenberg

# Sonnige Erdgeschosswohnung in ruhiger Lage mit Garten und Garage - frisch renoviert

Objektnummer: 23013055



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

**KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 23013055 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

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

Objektnummer: 23013055 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	23013055
Wohnfläche	ca. 122,5 m <sup>2</sup>
Dachform	Mansarddach
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1980

Kaufpreis	545.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 23013055 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	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: 23013055 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



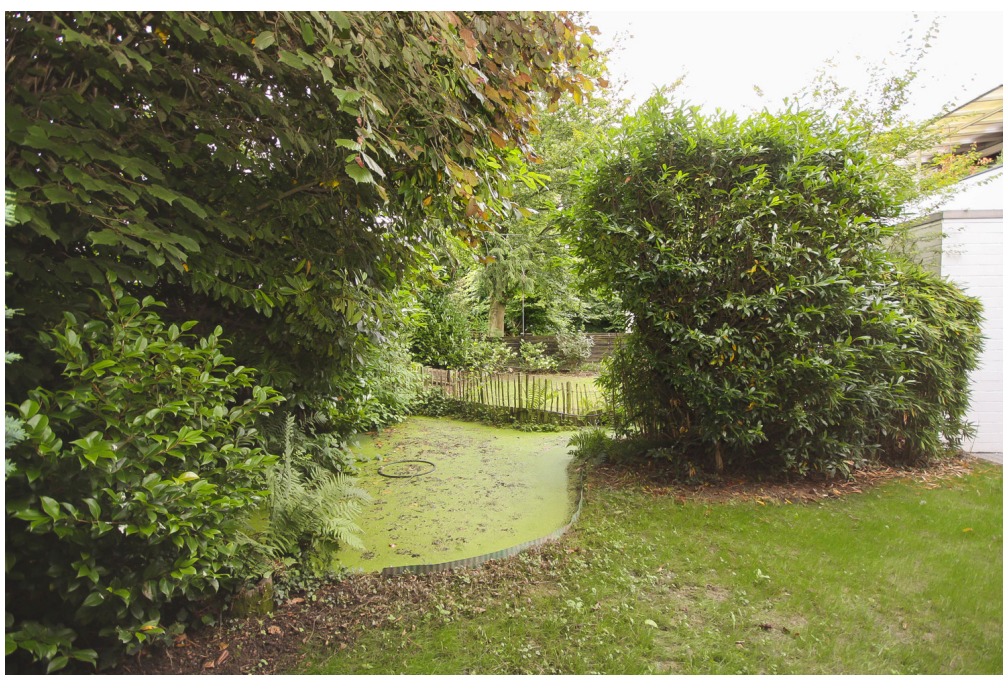
Objektnummer: 23013055 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23013055 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23013055 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 23013055 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



**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: 23013055 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23013055 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23013055 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23013055 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23013055 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23013055 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23013055 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Ein erster Eindruck

Diese geräumige Wohnung befindet sich in einem gepflegten 4-Parteienhaus aus dem Jahr 1980 und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 122,5 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine kleine Familie oder Paare. Die Wohnung befindet sich auf einer Etage und verfügt über 3 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne. Die Außenanlagen sind sehr gepflegt und mit schönen Blumen und Pflanzen bepflanzt. Die Lage ist ruhig und bietet viel Privatsphäre. Sowohl der Marmorfußboden in den beiden Schlafzimmern als auch das neu verlegte weiß gekälkte Eichenparkett im Wohnbereich verleihen der Immobilie ein edles Aussehen. Zudem bringt die große Fensterfront viel Tageslicht in die Räume und ermöglicht schon vom Eingangsbereich her einen schönen Blick in den Garten. Die Wohnung verfügt über Einbauschränke im Wohnzimmer und in beiden Schlafzimmern. Ein Gäste-WC und ein Abstellraum sind ebenfalls vorhanden. Von der neu angelegten Terrasse aus hat man einen schönen Blick in den Garten mit Teich, der zum Entspannen einlädt. Die Garage ist direkt vom Garten aus zu erreichen. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Fußbodenheizung und sorgt an kalten Tagen für wohlige Wärme. Ein Kellerraum und ein Duplex-Stellplatz sind ebenfalls vorhanden. Die Wohnung wurde dieses Jahr renoviert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Insgesamt bietet diese Wohnung genügend Platz und Komfort für ein angenehmes Wohnen und Entspannen. Die Ausstattung ist normal, aber sehr ansprechend. Wer das Wohnen in einer ruhigen und gepflegten Umgebung schätzt, wird sich hier sehr wohl fühlen. Im Hausgeld ist die Bildung für die Instandhaltungsrücklage inkludiert. Das reine Hausgeld beträgt 507 Euro pro Monat. Die Wohnung nebenan steht aktuell ebenfalls zum Verkauf und kann bei Anfrage gerne zusammen besichtigt werden. Eine Besichtigung ist nach Absprache jederzeit möglich.



Objektnummer: 23013055 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Ausstattung und Details

- gepflegtes 4 Parteienhaus
- gepflegte und schön bepflanzte Außenanlagen
- ruhige Lage mit viel Privatsphäre
- Einbauschränke im Wohnzimmer
- Parkettboden im Wohn- und Essbereich sowie in der Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- Gäste-WC
- Terrasse und Abstellraum
- große Fensterfront mit Blick in den Garten
- Garten mit Teich
- Kellerraum
- Duplex-Stellplatz
- beide Schlafzimmer mit Einbauschränken

Objektnummer: 23013055 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Ludenberg, zeichnet sich vor allem durch seine Nähe zum Grafenberger Wald mit dem dazugehörigen Wildpark aus, der nicht nur Joggern, Radfahrern und Spaziergängern umfangreiche Naherholungsmöglichkeiten bietet. Auch eine Vielzahl von Golf- und Tennisclubs sowie Reitställen findet man in der Umgebung. Die benachbarten Stadtteile Gerresheim und Grafenberg verfügen über ein umfangreiches und vielseitiges Angebot an Gastronomie. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus stehen hier zur Verfügung. Die optimale Erreichbarkeit der Düsseldorfer Innenstadt ist unter anderem auch durch die öffentlichen Verkehrsmittel gegeben. Über die nahegelegene Bundesautobahn ist man darüber hinaus ideal an 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: 23013055 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Sonstige Angaben

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 Gas. 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: 23013055 - 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)