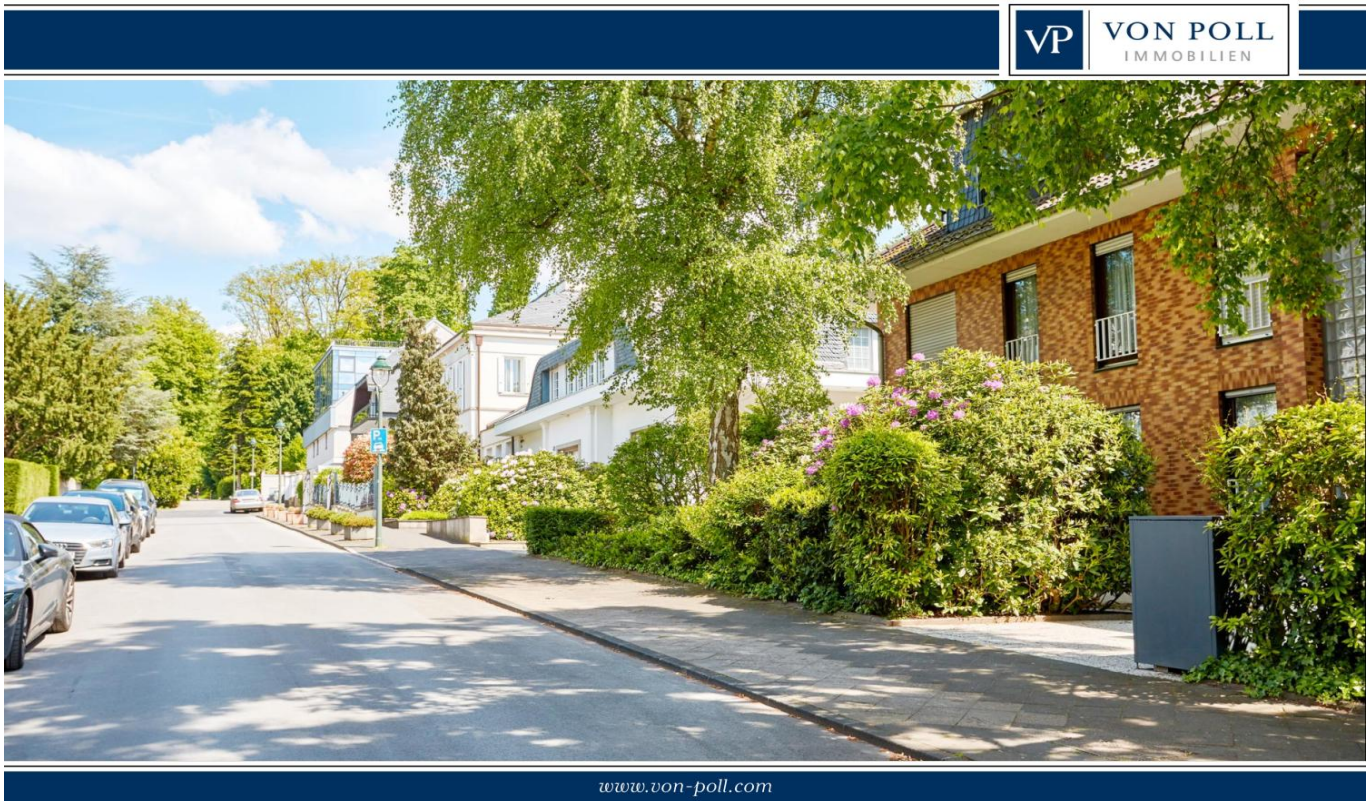
Düsseldorf – Ludenberg

Grüne Oase in begehrter Lage - Terrassenwohnung mit Traumgartenblick

??????? ????????: 25013087



???? ??????: 579.000 EUR • ?????????: ca. 116 m² • ???????: 2.5

??????? ????????: 25013087 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

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

??????? ????????: 25013087 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

?? ??? ?????

??????? ????????	25013087
?????????	ca. 116 m²
???????	2.5
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1974
????? ??????????	1 x ??????? ????????, 30000 EUR (??????)

???? ??????	579.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2023
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 6 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ??????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25013087 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	19.04.2030
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	168.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1974

??????? ????????: 25013087 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

?? ???????

??????? ????????: 25013087 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

?? ???????

??????? ????????: 25013087 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

?? ???????

??????? ????????: 25013087 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

?? ???????

??????? ????????: 25013087 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

?? ???????

??????? ????????: 25013087 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

?? ???????

??????? ????????: 25013087 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

?? ???????

??????? ????????: 25013087 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

?? ???????

??????? ????????: 25013087 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

?? ???????

??????? ????????: 25013087 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

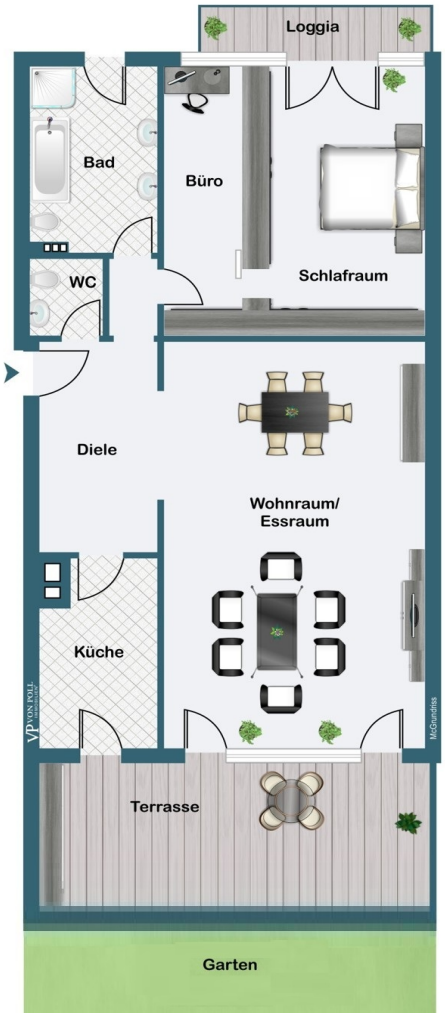
?? ???????

??????? ????????: 25013087 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

?? ???????

??????? ????????: 25013087 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25013087 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

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

Diese exklusive Terrassenwohnung in einem im Jahr 1974 erbauten Wohngebäude präsentiert sich nach einer umfassenden Sanierung im Jahr 2023 in hervorragendem Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 116 m² bietet die Immobilie modernen Wohnkomfort in einer begehrten Wohnlage.

Die Wohnung zeichnet sich durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich aus, der mit hochwertigem Eichenparkett in Fischgrätmuster verlegt und geölt wurde. Das elegante Ambiente wird zusätzlich durch die modernen Maler- und Putzarbeiten unterstützt, die 2023 durchgeführt wurden. Die luxuriöse Ausstattung umfasst außerdem eine hochwertige Einbauküche, die mit erstklassigen Elektrogeräten von Miele und Liebherr ausgestattet ist. Für zusätzlichen Komfort sorgen elektrische Rollläden und eine Terrassenmarkise.

Der Wohnbereich umfasst 2,5 Zimmer, darunter ein Schlafzimmer, ein Bürozimmer und ein stilvoll gestaltetes Badezimmer mit Badewanne und begehbarer Dusche, das keine Komfortwünsche offen lässt. Ein separates Gäste-WC, das mit edlem Marmor ausgestattet ist, ergänzt den Wohnkomfort der Wohnung.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die großzügige, ca. 30 m² große Terrasse mit Südausrichtung, die einen herrlichen Ausblick auf den parkähnlichen Garten bietet. Auf der Terrasse genießen Sie ein Höchstmaß an Privatsphäre, da andere keinen Blick auf die (tlw.) überdachte Terrasse haben. Die Nutzung von Terrassenmöbeln ermöglicht eine entspannte Atmosphäre im Freien und lädt zu gemütlichen Stunden ein.

Das Gebäude bietet darüber hinaus zusätzliche Annehmlichkeiten wie einen eigenen TG-Stellplatz sowie Zugang zu einem Funktionsschwimmbad und einer Sauna die den Bewohnern zur Verfügung stehen.

Die Wohnung wurde 2022/2023 kernsaniert, dabei wurde u. a. die Elektrik komplett erneuert, einschließlich aller Elektroleitungen und des Verteilerkastens. Hochwertige Einbaumöbel aus Massivholz sorgen für zusätzlichen Stauraum und unterstreichen den gehobenen Anspruch der Immobilie.

Bei Interesse besteht die Möglichkeit, eine weitere Einheit im Haus zu erwerben. Die ca. 40 m² große Wohnung befindet sich angrenzend zur angebotenen Wohnung im Erdgeschoss und ist derzeit für 790 € kalt vermietet. Der zugehörige Stellplatz wird

ebenfalls mitverkauft.

Diese Erdgeschosswohnung vereint die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit moderner Ausstattung und exquisiten Details. Sie bietet einen großzügigen Wohnbereich mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität und eine gehobene Wohnatmosphäre legen. Eine Besichtigung dieser Immobilie lohnt sich, um die vielfältigen Vorzüge und die hochwertige Ausstattung aus nächster Nähe zu erleben. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

??????? ????????: 25013087 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

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

- Eichenparkett in Fischgrätenmuster (verlegt und geölt 2023)
- Fliesen im Bad, WC und Küche (2023)
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- elektrische Fußbodenheizung im Badezimmer
- Einbauküche mit hochwertigen Elektro-Geräten von Liebherr und Miele
- Terrassenmarkise (2024)
- elektrische Rollläden
- Smart-Home-Voreinrichtung
- glatt verputzte Wände mit Malervlies (2023)
- neue Elektroleitungen / neuer Verteilerkasten inkl. LAN-Netz (2023)
- moderne Zimmertüren
- hochwertige Einbauschränke
- Personenaufzug
- überwiegend von Eigentümern bewohnt

??????? ????????: 25013087 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

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

Düsseldorf-Ludenberg – grün, exklusiv und naturnah. Der Stadtteil im Nordosten der Landeshauptstadt zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Düsseldorfs. Umgeben von weitläufigen Wäldern, idyllischen Reitwegen und dem malerischen Aaper Wald, vereint Ludenberg hohe Lebensqualität mit exzellenter Erreichbarkeit.

Die Nachbarschaft ist geprägt von stilvollen Einfamilienhäusern, gepflegten Villen und hochwertigen Neubauten. Trotz der ruhigen, fast ländlichen Atmosphäre ist die Düsseldorfer Innenstadt in nur etwa 15 Minuten mit dem Auto erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV ist sehr gut, ebenso wie die Nähe zu den Autobahnen A3 und A44.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas sowie Ärzte befinden sich in der direkten Umgebung oder in den angrenzenden Stadtteilen Gerresheim und Grafenberg. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur renommierten Galopprennbahn Düsseldorf, zum Golfclub Hubbelrath und zur Uniklinik Düsseldorf, was Ludenberg auch bei medizinischen Fachkräften und Expats sehr beliebt macht.

Wer naturnahes Wohnen mit städtischem Komfort verbinden möchte, findet in Ludenberg das perfekte Umfeld.

??????? ????????: 25013087 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.4.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 168.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ????????: 25013087 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

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

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

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com