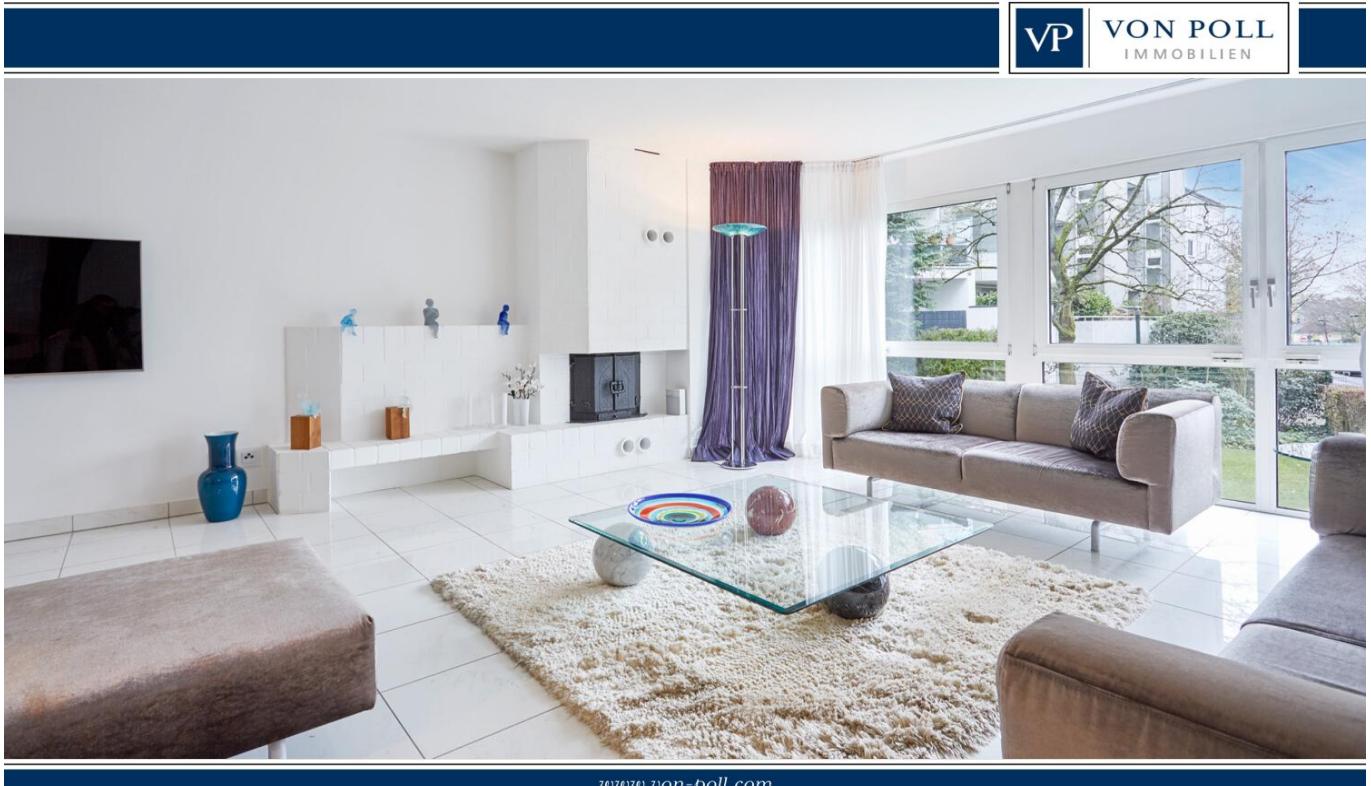


Düsseldorf – Ludenberg

# Großzügige Eigentumswohnung am Grafenberger Wald

*Objektnummer: 25013211*



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

**KAUFPREIS: 542.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 129,52 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25013211 - 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: 25013211 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25013211	Kaufpreis	542.000 EUR
Wohnfläche	ca. 129,52 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1982		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 23000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 25013211 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	111.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.02.2035	Energie- Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 25013211 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013211 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013211 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013211 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013211 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013211 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013211 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013211 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013211 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013211 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013211 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013211 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25013211 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg**

## Ein erster Eindruck

Diese modernisierte Etagenwohnung bietet auf ca. 129,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein überaus ansprechendes Zuhause für anspruchsvolle Paare oder kleine Familien. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit 15 Parteien, das 1982 erbaut und seither regelmäßig instand gehalten wurde. Die Kombination aus gehobener Ausstattung und durchdachtem Grundriss verleiht der Wohnung ein repräsentatives und angenehmes Ambiente.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern schafft eine helle und offene Atmosphäre mit viel natürlichem Lichteinfall. Hier steht Ihnen ein moderner Kamin zur Verfügung, der an kühlen Tagen für gemütliche Stunden sorgt.

Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche inklusive sämtlicher Einbaugeräte ausgestattet. Diese sind im Preis inbegriffen. Neben einer optimalen Arbeitsfläche bietet sie ausreichend Platz für Ihre Küchenutensilien. Das Gästebad und der Eingangsbereich sind mit edlem Feinsteinboden versehen, was das stilvolle Erscheinungsbild der Wohnung unterstreicht.

Der private Bereich der Wohnung umfasst zwei geräumige Zimmer, die sich optimal als Schlaf- und Arbeitszimmer nutzen lassen. Von einem der Zimmer aus gelangen Sie auf den Balkon. Sie sind mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet und bieten genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Zudem erwarten Sie in einem der Schlafzimmer bereits großzügige Einbauschränke. Zwei helle und moderne Badezimmer, eines davon en suite, bieten Ihnen weiteren Komfort.

Die technische Ausstattung der Wohnung entspricht zeitgemäßen Anforderungen und die Fußbodenheizung sorgt in der gesamten Wohnung für wohlige Wärme.

Zur Immobilie gehört ein Kellerraum und für Ihren PKW steht ein Duplexstellplatz zur Verfügung, der für zusätzlich 23.000,00 € erworben werden kann. Damit gehört das Parkplatzproblem der Vergangenheit an.

Dank der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist die Lage ideal.

Zusammengefasst bietet diese geräumige Wohnung zahlreiche Vorteile: Sie ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, verfügt über eine intelligente Raumaufteilung, einen Balkon und eine gehobene Ausstattung, die einen sofortigen Einzug ermöglicht.

Die Kombination aus moderner Technik, zentraler und dennoch ruhiger Lage sowie anspruchsvoller Gestaltung macht dieses Angebot besonders attraktiv.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und beantworten gerne weitere Fragen.

Objektnummer: 25013211 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Bifar Sicherheitstür mit modernem Türspion
- bodentiefe Fenster im Wohn und Esszimmer, sowie im Schlafzimmer
- Die Küche ist von der Marke Bulthaupt
- moderne Einbaugeräte von der Marke Miele in der Küche, ein Kühlschrank von der Marke Liebherr, ein Dampfgarer, sowie ein Wasserhahn der Marke Quooker, der warmes, kaltes und kochendes Wasser abgibt.
- Wohn -, Esszimmer, Küche, Eingangsbereich, Gästebad mit hochwertigem Feinsteinboden aus Spanien ausgestattet
- Kamin im Wohn und Esszimmer
- Schlafzimmer und Arbeitszimmer mit hochwertigem Parkett ausgestattet
- großzügige Einbauschränke der Marke Interlübke in einem der Schlafzimmer
- Im Schlaf und Arbeitszimmer -sind elektrische außen Jalousien angebracht
- Die Fenster sind alle abschließbar und gegen Einbruch gesichert
- Maßgefertigte Einbauschränke im Arbeitszimmer und in der Diele
- Maßgefertigter Spiegelschrank im Badezimmer und Unterbauschrank

Objektnummer: 25013211 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Alles zum Standort

Insbesondere der östliche und nordöstliche Stadtteil 40629 besticht durch seine grüne, familienfreundliche Atmosphäre sowie ein gehobenes bis hohes Einkommensniveau. Die Stadt profitiert von einer stabilen Wirtschaft, einer internationalen Prägung und einer nachhaltigen Stadtentwicklung, die großen Wert auf großzügige Grünflächen und eine hochwertige Wohnqualität legt. Die hervorragende Anbindung an den Flughafen, den ICE-Verkehr sowie die Autobahnen macht Düsseldorf zu einem idealen Standort für Familien, die urbanes Leben mit Ruhe und Sicherheit verbinden möchten.

Im Herzen dieses lebendigen Umfelds liegt der Stadtteil Ludenberg. Das urban geprägte Viertel hat rund 7.900 Einwohner und besticht durch seinen charmanten Mix aus urbanem Flair und naturnaher Idylle. Ludenberg bietet eine ausgewogene Balance zwischen lebendiger Nachbarschaft und ruhigen Rückzugsarten. Insbesondere Familien vermittelt dies ein Gefühl von Geborgenheit und Gemeinschaft. Die großzügigen Flächen und die familienfreundliche Infrastruktur ermöglichen eine harmonische Lebensgestaltung, in der Kinder sicher aufwachsen und Eltern eine hohe Lebensqualität genießen können.

Für Familien sind die nahen gelegenen Bildungseinrichtungen ein besonders wertvolles Plus: Kindergärten wie die Tageseinrichtung am Bismarckweg sind nur wenige Gehminuten entfernt und Grundschulen wie die Gutenberg-Schule sind in rund sieben Minuten zu Fuß erreichbar. Die Nähe zu diesen Einrichtungen garantiert kurze Wege im Alltag und eine vertrauensvolle Umgebung für die Kinder.

Eine hochwertige Gesundheitsversorgung ist durch Apotheken wie die Grafenberger Apotheke, die in fünf Minuten Gehweite liegt, sowie durch das renommierte LVR-Klinikum, das in etwa elf Minuten zu Fuß erreichbar ist, gewährleistet. Freizeit und Erholung finden Familien im nur sieben Minuten entfernten Ostpark sowie auf den zahlreichen Spiel- und Sportplätzen in der unmittelbaren Umgebung. Die Nachbarschaft verwöhnt mit einer Auswahl an charmanten Cafés und Restaurants, die zum entspannten Verweilen einladen und das Gemeinschaftsgefühl stärken. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die nur drei bis vier Minuten entfernte U-Bahn- und Straßenbahnstation „Pöhlenweg“, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Die Kombination aus sicherer, grüner Wohnlage, exzellenter Infrastruktur sowie einem vielfältigen Angebot an Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitmöglichkeiten macht Ludenberg im Postleitzahlengebiet 40629 zu einem idealen Wohnort für Familien. Hier finden Sie sowohl ein lebendiges Umfeld als auch die Ruhe und Geborgenheit, die Sie sich für die Zukunft Ihrer Kinder wünschen.

**Objektnummer: 25013211 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 111.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25013211 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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