

Düsseldorf - Ludenberg

# Exklusive Erdgeschosswohnung mit Hauscharakter und traumhaftem Gartenblick

Objektnummer: 26013112



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

**KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127,85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26013112 - 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: 26013112 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26013112	Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnfläche	ca. 127,85 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2022
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1968	Nutzfläche	ca. 2 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 30000 EUR (Verkauf)	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26013112 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Öl</b>	Endenergieverbrauch	<b>217.70 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>02.03.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>G</b>
Befuerung	<b>Öl</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1968</b>

Objektnummer: 26013112 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013112 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013112 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013112 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013112 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013112 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013112 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013112 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013112 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013112 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013112 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013112 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26013112 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg**

## Ein erster Eindruck

**Weitläufige Gartenwohnung mit Südterrasse und lichtdurchflutetem Wohnambiente**

Diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattungsmerkmale und ein Höchstmaß an Privatsphäre in einer der begehrtesten Wohnlagen. Auf ca. 127,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit hellen, großzügigen Räumen und einem direkten Bezug zum eigenen Gartenbereich.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1968, das fortlaufend instand gehalten und modernisiert wurde. Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen unter anderem die Dacherneuerung im Jahr 2018 sowie umfangreiche Renovierungsarbeiten im Jahr 2022. Die Immobilie präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand und bietet zeitgemäßen Wohnkomfort.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt die großzügige Diele ein angenehmes Raumgefühl. Herzstück der Wohnung ist der weitläufige Wohn- und Essbereich, der durch seine großen Fensterflächen von Tageslicht durchflutet wird. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Südterrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Die grüne Umgebung schafft eine besondere Wohnatmosphäre und bietet einen idealen Rückzugsort zum Entspannen und Genießen.

Edle, helle Bodenfliesen, maßgefertigte Einbauelemente sowie zahlreiche Stauraumlösungen verleihen der Wohnung eine elegante und zugleich praktische Wohnqualität. Das großzügige Schlafzimmer bietet viel Platz und Ruhe. Das Badezimmer präsentiert sich gepflegt und zeitlos gestaltet.

Für ein angenehmes Raumklima sorgt die Kombination aus Fußbodenheizung und zentraler Heizungsanlage. Die durchdachte Ausstattung und die kontinuierliche Pflege der Immobilie gewährleisten ein komfortables Wohnen auf hohem Niveau.

Auch die Wohnanlage selbst überzeugt durch ihr gepflegtes Erscheinungsbild, ihre harmonische Architektur und die parkähnliche Grundstücksgestaltung. Großzügige Grünflächen, gewachsene Bepflanzung und ein ruhiges Wohnumfeld mit überwiegend Einfamilienhäusern und hochwertigen Wohnimmobilien prägen das Umfeld und tragen maßgeblich zur hohen Lebensqualität bei.

Diese besondere Gartenwohnung bietet eine seltene Kombination aus Großzügigkeit, Privatsphäre und naturnahem Wohnen. Ein ideales Zuhause für anspruchsvolle

**Eigennutzer, die Wert auf Wohnkomfort, Ruhe und ein gepflegtes Umfeld legen.**

**Objektnummer: 26013112 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg**

## **Ausstattung und Details**

**Großzügige Wohnfläche von ca. 127,85 m<sup>2</sup> auf einer Ebene**

- ? Seltene Erdgeschosslage mit nahezu hausähnlichem Wohngefühl**
- ? Überdachte Südterrasse mit direktem Zugang zum Garten**
- ? Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen**
- ? Ruhige Wohnlage in einem grünen, hochwertigen Wohnumfeld**
- ? Gepflegte Wohnanlage mit Tiefgarage (30.000 Euro)**
- ? Hochwertige Einbauschränke und maßgefertigte Stauraumlösungen**
- ? Moderne Einbauküche mit viel Stauraum und Blick ins Grüne**
- ? Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort**
- ? Laufend modernisierte Immobilie, zuletzt umfassend renoviert 2022**
- ? Dacherneuerung bereits 2018 erfolgt**
- ? Großzügige Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**
- ? Helle, hochwertige Bodenbeläge und repräsentatives Wohnambiente**
- ? Hohe Privatsphäre durch gewachsene Bepflanzung**
- ? Ideal für Paare, Best Ager oder kleine Familien**

**Objektnummer: 26013112 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen und ruhigen Wohngebiet im Düsseldorfer Stadtteil Hubbelrath. Die Umgebung ist geprägt von großzügigen Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und viel Grün. Hier genießen Sie eine angenehme Wohnatmosphäre mit hohem Erholungswert und gleichzeitig einer guten Anbindung an die Düsseldorfer Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie verschiedene Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter weitläufige Wald- und Grünflächen, Reitanlagen sowie renommierte Golfplätze, unterstreichen die hohe Wohnqualität des Standorts.

Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen sind die Düsseldorfer Innenstadt, der Flughafen sowie die Nachbarstädte der Region schnell erreichbar. Auch die Anbindung an das überregionale Autobahnnetz ist sehr gut.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, gehobenem Wohnumfeld und guter Infrastruktur macht diesen Standort zu einer der begehrtesten Wohnlagen im Düsseldorfer Osten.

**Objektnummer: 26013112 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg**

## Weitere Informationen

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: 26013112 - 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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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