Düsseldorf – Ludenberg

Ruhig gelegene 4 Zimmer-Wohnung in Düsseldorf Ludenberg mit TG-Stellplatz

CODE DU BIEN: 23013175

PRIX D'ACHAT: 279.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 90 m^2 • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 23013175 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23013175 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23013175
Surface habitable	ca. 90 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	2
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1973
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 15000 EUR (Vente)

Prix d'achat	279.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 5 m²
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23013175 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	GAS
Certification énergétiquew valable jusqu'au	13.08.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	129.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D

CODE DU BIEN: 23013175 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

La propriété

CODE DU BIEN: 23013175 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

La propriété

CODE DU BIEN: 23013175 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

La propriété

CODE DU BIEN: 23013175 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

La propriété

CODE DU BIEN: 23013175 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

La propriété

CODE DU BIEN: 23013175 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

La propriété

CODE DU BIEN: 23013175 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

La propriété

CODE DU BIEN: 23013175 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

La propriété

CODE DU BIEN: 23013175 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

La propriété

CODE DU BIEN: 23013175 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

Une première impression

Zum Verkauf steht eine geräumige Wohnung mit einer Fläche von ca. 90 m². Diese Immobilie befindet sich in einem acht Parteien Haus und wurde im Jahr 1973 erbaut. Sie bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltung nach den eigenen Bedürfnissen. Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie bieten. Ein separates Gäste-WC ist eine weitere praktische Einrichtung für den Alltag. Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet genügend Platz zum Kochen und Essen. Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit einer großen Fensterfront, die viel Tageslicht hereinlässt und einen schönen Blick ins Grüne bietet. Von hier aus gelangen Sie auch auf den Balkon, der zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Das Badezimmer der Wohnung ist mit einer Badewanne, einem Waschtisch und einem WC ausgestattet und innenliegend. Ein großer Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum, während eine gemeinsame Waschküche den Komfort des täglichen Lebens erhöht. Ein Fahrradraum steht allen Bewohnern des Gebäudes zur Verfügung. Als besonderes Highlight bietet die Immobilie einen Tiefgaragenplatz, der optional für 15.000 Euro erworben werden kann. Dadurch ist das Parken immer bequem und sicher. Die Lage der Wohnung ist sehr attraktiv, da sie sich in einer ruhigen und grünen Umgebung befindet. Eine gute Infrastruktur und die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist fußläufig gegeben. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Wohnung bietet viel Platz und Potenzial für individuelle Gestaltung. Mit ihrer großzügigen Raumaufteilung und ihrer Lage in einer attraktiven Umgebung ist sie ideal für Familien oder Paare, die ein gemütliches Zuhause suchen. Der Zustand der Immobilie ist renovierungsbedürftig, was es ermöglichen würde, sie an die eigenen Bedürfnisse anzupassen und zu modernisieren.

CODE DU BIEN: 23013175 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

Détails des commodités

- Gäste-WC
- 3 Schlafzimmer
- separate Küche mit Einbauküche
- großes Wohn- und Esszimmer
- große Fensterfront
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Badezimmer
- großer Kellerraum
- Trockenraum
- Fahrradraum
- Tiefgaragenplatz (15.000 Euro)
- 8 Parteien Haus

CODE DU BIEN: 23013175 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

Tout sur l'emplacement

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. Der benachbarte Stadtteil Gerresheim verfügt über ein umfangreiches und vielseitiges Angebot an Gastronomie. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie vieles mehr stehen einem hier zur Verfügung. Die optimale Erreichbarkeit der Düsseldorfer Innenstadt ist unter anderem durch die öffentlichen Verkehrsmittel gegeben. Über die nahegelegene Bundesautobahn ist man 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, Hülsmeyerstraße 28, 40629 Düsseldorf Kindertagesstätte Kita Kicherbohne Elterninitiative e.V., Bergische Landstraße 2, 40629 Düsseldorf Villa Luna Kindertagesstätte GmbH, Luise-Rainer-Straße 12, 40235 Düsseldorf Bahnlinien: 709, U73, U83 Fernstraßen: Bundesautobahn 7 Buslinien: 733, 738, 781, 894 Supermärkte: REWE, südl.: Alnatura Super Natur Markt, Bauernladen Benninghoven Restaurant: Reinhardt‘s, Am Gartenkamp 20, 40629 Düsseldorf ArabesQ, Ludenberger Str. 1, 40629 Düsseldorf Zum Trotzkopf, 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

CODE DU BIEN: 23013175 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 129.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. 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.

CODE DU BIEN: 23013175 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50 Düsseldorf
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com