Düsseldorf / Ludenberg – Ludenberg

Wohnen an der Rennbahn - Exklusive Terrassenwohnung im Grünen

CODE DU BIEN: 24013024

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 102 m^2 • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24013024 - 40629 Düsseldorf / Ludenberg – 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: 24013024 - 40629 Düsseldorf / Ludenberg – Ludenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24013024
Surface habitable	ca. 102 m²
Disponible à partir du	24.04.2024
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1974
Place de stationnement	1 x Parking souterrain
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 15000 EUR (Vente)

Prix d'achat	549.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2017
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 10 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24013024 - 40629 Düsseldorf / Ludenberg – Ludenberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	GAS
Certification énergétiquew valable jusqu'au	01.08.2029
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	221.10 kWh/m²a
Classement énergétique	G

CODE DU BIEN: 24013024 - 40629 Düsseldorf / Ludenberg – Ludenberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24013024 - 40629 Düsseldorf / Ludenberg – Ludenberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24013024 - 40629 Düsseldorf / Ludenberg – Ludenberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24013024 - 40629 Düsseldorf / Ludenberg – Ludenberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24013024 - 40629 Düsseldorf / Ludenberg – Ludenberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24013024 - 40629 Düsseldorf / Ludenberg – Ludenberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24013024 - 40629 Düsseldorf / Ludenberg – Ludenberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24013024 - 40629 Düsseldorf / Ludenberg – Ludenberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24013024 - 40629 Düsseldorf / Ludenberg – Ludenberg

Une première impression

Naturnah und doch zentral angebunden besticht diese zeitlos ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit großer Garten-Terrasse durch Ihre Hochwertigkeit und Ihre TOP-Lage unmittelbar an der Rennbahn und dem Grafenberger Wald. Die zu verkaufende Wohnung befindet sich im Gartengeschoss eines gepflegten Terrassenhauses mit 7 Wohneinheiten, welches im Jahre 1974, basierend auf den Plänen des bekannten Architekten Prof. Hecker, erbaut wurde. Über eine massive Sicherheitstür betreten Sie die Diele der Wohnung und bemerken durch den venezianischen Glattputz und den Solnhofer- Natursteinboden sofort die Hochwertigkeit der Immobilie. Von der Diele aus finden Sie rechts das Gäste-WC mit erstklassigem Sanitär sowie eine Dusche. Direkt daneben befindet sich ein praktischer Abstellraum. Von der Diele aus links erwartet Sie das erste kleine Zimmer, welches als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Weiterhin erreichen Sie von der Diele aus links die neu- und hochwertig ausgestattete Küche, die zum Wohn- Essbereich hin offen gestaltet ist. Die Diele mündet letztendlich im weiträumigen Wohn- / Essbereich, der im Jahre 2017 saniert und mit dem offen integriertem Küchenkonzept umgebaut wurde. Beim Betreten des Wohn-/Essbereiches fällt der Blick direkt ins Grüne - dafür sorgt die große Fensterfront und der Zugang zu der idyllischen und weiträumigen Gartenterrasse. Vom Wohnbereich gelangt man in das Schlafzimmer mit praktischen Einbauschränken und angrenzendem Bad en suite, welches zeitlos elegant und mit einer Badewanne ausgestattet ist. Auch das Schlafzimmer verfügt über eine große Fensterfront und somit einem weiteren Zugang zur Terrasse. Die ca. 60 m² große, traumhafte Südterrasse ist teilüberdacht, ausgestattet mit elektrischen Markisen über die gesamte Terrassenbreite und bietet durch die neuangelegte und gekonnt bepflanzte Natursteinmauer optimalen Sichtschutz. Die Wohnung verfügt über zwei separate Kellerräume und einen Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 15.000 €). Auch ein Wasch-/Trockenraum steht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Die Wohnung ist kurzfristig bezugsfrei. Überzeugen Sie sich gerne in einem persönlichen Termin von den Vorzügen dieser schönen Gartenwohnung in exklusiver Grünlage.

CODE DU BIEN: 24013024 - 40629 Düsseldorf / Ludenberg – Ludenberg

Détails des commodités

Die Ausstattung der Wohnung ist durchgängig hochwertig:
- Aufzug über alle Etagen vorhanden
- knapp ca. 60 m² große Garten-Terrasse
- außergewöhnlich hohe Raumhöhen
- Wände gespachtelt und poliert in aufwändiger venezianischer Stucktechnik
- die Oberböden sind durchgängig mit „Solnhofer Naturstein" ausgelegt
- die hochwertige Küche ist ausgestattet mit Miele-Elektrogeräten (Induktionsherd, Dampfgarer mit Mikrowelle, Kühl-Gefrierkombination, Backofen und Spülmaschine)
- elegant gestaltetes Badezimmer en suite und Gäste-WC / Duschbad mit hochwertigem Sanitär
- bodentiefe, isolierverglaste Holzfenster im Wohn- und Schlafbereich
- teilweise elektrische Rolläden
- Kabel TV
- elektrische Markisen
- Erneuerung der Heizung 2019 (erst nach Erstellung des Energieausweises)

CODE DU BIEN: 24013024 - 40629 Düsseldorf / Ludenberg – Ludenberg

Tout sur l'emplacement

Einmalig schöne, naturverbundene TOP-Lage im Stadtteil Grafenberg angrenzend Ludenberg. Grafenberg zählt zu den begehrtesten Lagen von Düsseldorf. Der angrenzende Grafenberger Wald mit seinen großen Wald- und Erholungsflächen bietet zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten. In direkter Umgebung liegen der bekannte Rochusclub, der Tennisclub 1904 Blau-Schwarz, die Galopprennbahn mit ihrem integrierten Golfplatz und der bezaubernde Wildpark. Am nahe gelegenen Staufenplatz und der Grafenberger Allee befinden sich Ärzte, Banken und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Auch das Lycée Francais, sowie andere Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung an die Autobahn, den Flughafen und in die Innenstadt mit der beliebten Königsallee vervollständigen die hohe Wohn- und Lebensqualität dieser großartigen Lage. Sie wohnen hier sehr exklusiv, umgehen von hochkarätigen Villen, in einer ruhigen Anwohner-Stichstrasse.

CODE DU BIEN: 24013024 - 40629 Düsseldorf / Ludenberg – Ludenberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2029. Endenergieverbrauch beträgt 221.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 24013024 - 40629 Düsseldorf / Ludenberg – 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