

Düsseldorf - Ludenberg

# Grün und doch zentral - teilbares Baugrundstück mit Blick ins Bachtal

*Codice oggetto: 26013082*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.650.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.567 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26013082 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

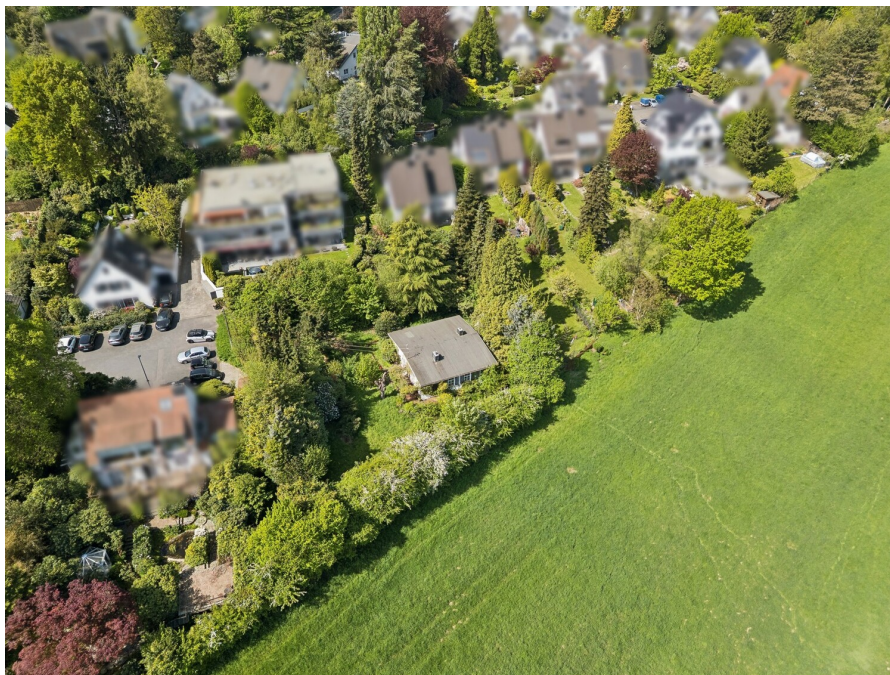
Codice oggetto: 26013082 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26013082	Prezzo d'acquisto	1.650.000 EUR
		Tipo di oggetto	Trama
		Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

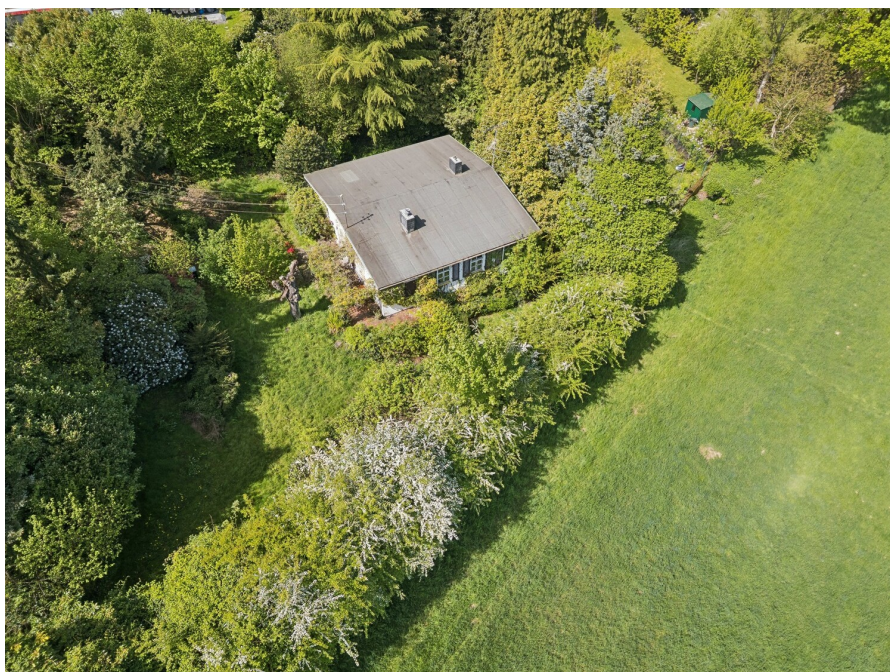
**Codice oggetto: 26013082 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg**

## La proprietà



Codice oggetto: 26013082 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg

## La proprietà



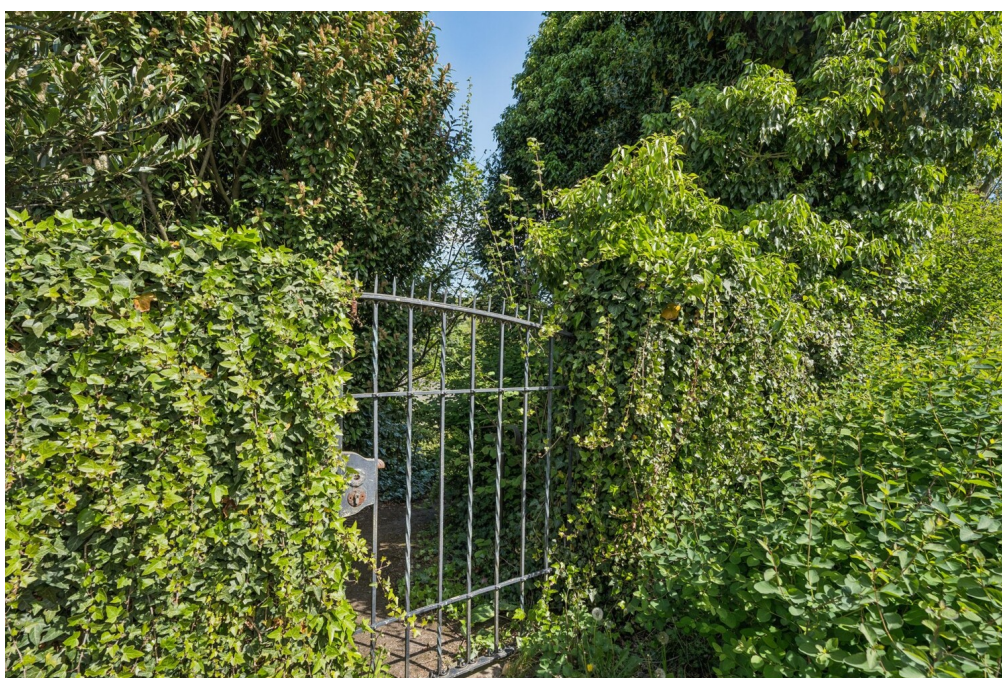
**Codice oggetto: 26013082 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg**

## La proprietà



Codice oggetto: 26013082 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26013082 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26013082 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26013082 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26013082 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26013082 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg

## La proprietà



**Codice oggetto: 26013082 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26013082 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg**

## Una prima impressione

Am Ende einer ruhigen Sackgasse unmittelbar am Naturschutzgebiet gelegen, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Grundstück als seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Bauherren, Investoren oder Familien mit individuellem Wohnraum. Die attraktive Hanglage bietet einen wunderbaren Blick ins grüne Pillebachtal und den Gallberg und verbindet so naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an Düsseldorf-Gerresheim.

Die umliegende Nachbarschaft ist überwiegend geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern und vermittelt ein exklusives, gewachsenes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Das großzügige Grundstück umfasst rund 1.597 m<sup>2</sup> und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Bebauung erfolgt nach §34 BauGB und orientiert sich an der umliegenden Nachbarbebauung. Denkbar wäre sowohl die Realisierung eines großzügigen Einfamilienhauses oder einer modernen Neubebauung als auch eine Teilung des Grundstücks in zwei jeweils ca. 20 Meter breite und rund 750-800 m<sup>2</sup> große Flurstücke zur separaten Bebauung. Denkbar wäre zudem auch ein exklusives Mehrfamilienhaus-Projekt.

Alternativ bietet auch die vorhandene zweigeschossige Bestandsimmobilie interessantes Potenzial: Eine Sanierung und Erweiterung könnte den bestehenden Charakter mit modernen Wohnansprüchen verbinden und ein außergewöhnliches Zuhause schaffen.

Aktuell beträgt der Bodenrichtwert des Grundstücks 1.300 €/m<sup>2</sup>.

Ein Grundstück mit Seltenheitswert – ideal für alle, die Ruhe, Natur und individuelle Entwicklungsmöglichkeiten in attraktiver Stadtrandlage suchen.

**Codice oggetto: 26013082 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg**

## **Dettagli dei servizi**

- **Bebaubarkeit nach §34 BauBGB (sowohl Einfamilienhaus- als auch Mehrfamilienhausbebauung in der Nachbarschaft)**
- **derzeit zweigeschossiger Altbestand mit rund 145 m<sup>2</sup> Grundfläche**
- **Grundstücksbreite ca. 40 m**
- **Grundstückstiefe zwischen ca. 33m und ca. 46m**

**Codice oggetto: 26013082 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg**

## **Tutto sulla posizione**

Das Grundstück befindet sich im gefragten Düsseldorfer Stadtteil Ludenberg unmittelbar angrenzend an Gerresheim. Dieser 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 und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die optimale Erreichbarkeit der Düsseldorfer Innenstadt ist unter anderem durch die öffentlichen Verkehrsmittel (Busse 733, 738, U-Bahn 83 und Straßenbahn 709) gegeben. Sie wohnen hier unmittelbar am östlichen Tor der Landeshauptstadt Düsseldorf und erreichen gleichermaßen bequem die City sowie die Autobahn "A3" und die Nachbarstädte Erkrath, Ratingen und Mettmann, wie auch den Flughafen und die Messe Düsseldorf.

### **Kindergärten:**

**Katholischer Kindergarten Sankt Ursula, Bismarckweg 3, 40629 Düsseldorf**

**Kinderland, Ludenberger Str. 34, 40629 Düsseldorf**

**Kindertagesstätte Kircherbohne e.V., Bergische Landstr. 2, 40629 Düsseldorf**

**Städt. Kindergarten, Hülsmeierstr. 28, 40629 Düsseldorf**

### **Grundschulen:**

**Hanna-Zürndorfer-Schule, Benderstraße 78, 40625 Düsseldorf**

### **Gymnasien:**

**Gymnasium Gerresheim, Am Poth, 40625 Düsseldorf**

**Marie-Curie- Gymnasium, Gräulinger Str. 15, 40625 Düsseldorf**

**Friedrich-Rückert-Gymnasium, Rückertstr.6, 40470 Düsseldorf**

### **Realschule:**

**Georg-Schulhoff-Realschule, Kamper Weg 291, 40627 Düsseldorf**

### **Gesamtschule:**

**Joseph-Beuys-Gesamtschule, Siegburger Str. 149, 40591 Düsseldorf**

**Städtische Dieter-Forte-Gesamtschule, Heidelberger Str. 75, 40229 Düsseldorf**

### **ÖPNV:**

**Buslinie 733 in Richtung Hubbelrath und Derendorf**

**Buslinie 738 in Richtung Düsseldorf Hauptbahnhof und Mettmann**

**Codice oggetto: 26013082 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 26013082 - 40629 Düsseldorf - Ludenberg**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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