

Düsseldorf / Ludenberg – Ludenberg

## Wohnen an der Rennbahn - Exklusive Terrassenwohnung im Grünen

CODICE OGGETTO: 24013024



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

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 24013024 - 40629 Düsseldorf / Ludenberg – Ludenberg

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

CODICE OGGETTO: 24013024 - 40629 Düsseldorf / Ludenberg – Ludenberg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24013024
Superficie netta	ca. 102 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	24.04.2024
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 15000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualficazione	2017
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 10 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

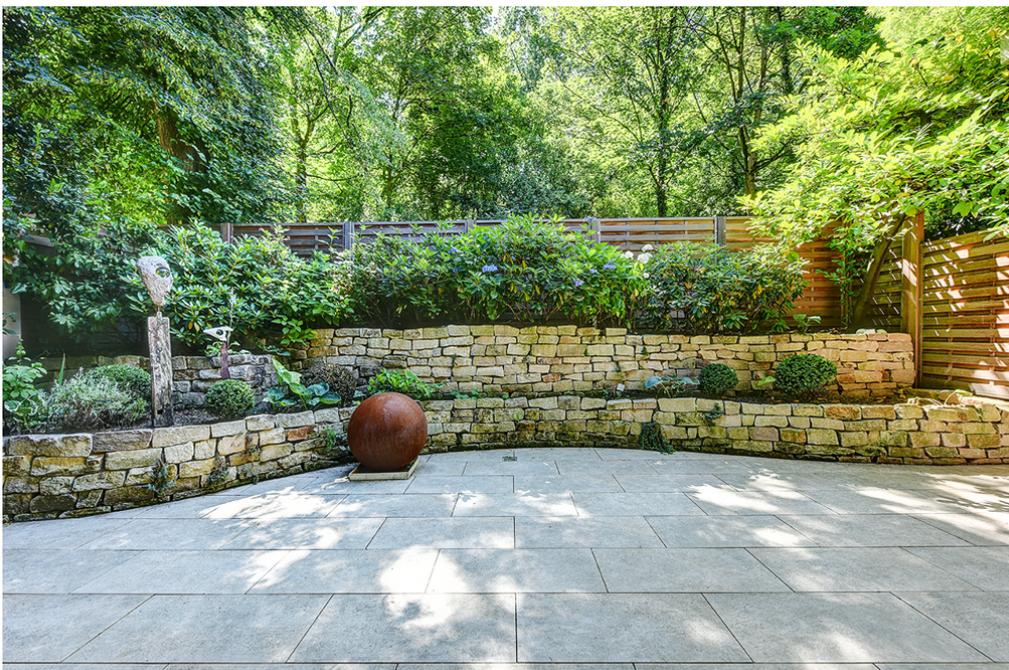
CODICE OGGETTO: 24013024 - 40629 Düsseldorf / Ludenberg – Ludenberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	GAS	Consumo finale di energia	221.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.08.2029	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas		

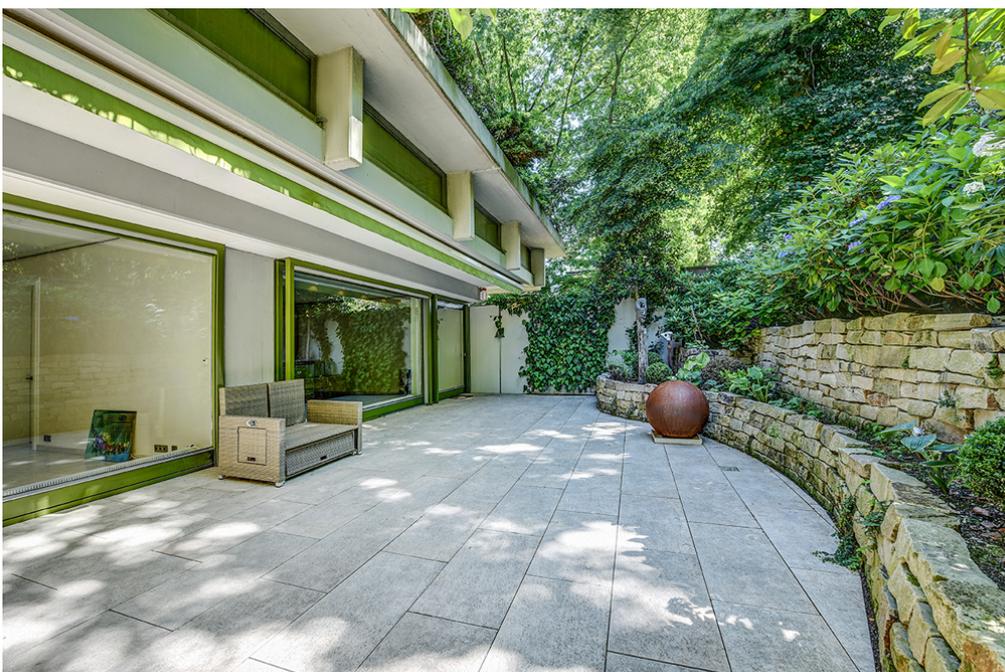
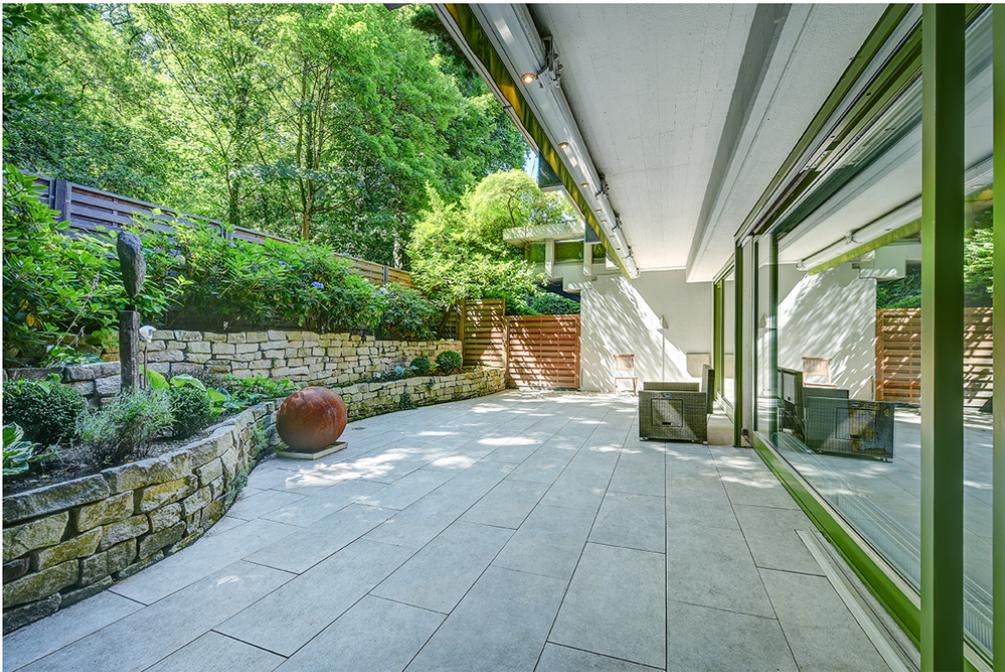
CODICE OGGETTO: 24013024 - 40629 Düsseldorf / Ludenberg – Ludenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013024 - 40629 Düsseldorf / Ludenberg – Ludenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013024 - 40629 Düsseldorf / Ludenberg – Ludenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013024 - 40629 Düsseldorf / Ludenberg – Ludenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013024 - 40629 Düsseldorf / Ludenberg – Ludenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013024 - 40629 Düsseldorf / Ludenberg – Ludenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013024 - 40629 Düsseldorf / Ludenberg – Ludenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013024 - 40629 Düsseldorf / Ludenberg – Ludenberg

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24013024 - 40629 Düsseldorf / Ludenberg – Ludenberg**

## Una prima impressione

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 Solnhofen- 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 integrierten 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 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 24013024 - 40629 Düsseldorf / Ludenberg – Ludenberg**

## Dettagli dei servizi

Die Ausstattung der Wohnung ist durchgängig hochwertig:

- Aufzug über alle Etagen vorhanden
- knapp ca. 60 m<sup>2</sup> große Garten-Terrasse
- außergewöhnlich hohe Raumhöhen
- Wände gespachtelt und poliert in aufwändiger venezianischer Stucktechnik
- die Oberböden sind durchgängig mit „Solhofer 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)

**CODICE OGGETTO: 24013024 - 40629 Düsseldorf / Ludenberg – Ludenberg**

## Tutto sulla posizione

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 Staufenbergplatz und der Grafenberger Allee befinden sich Ärzte, Banken und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Auch das Lycée Français, 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, umgeben von hochkarätigen Villen, in einer ruhigen Anwohner-Stichstrasse.

**CODICE OGGETTO: 24013024 - 40629 Düsseldorf / Ludenberg – Ludenberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2029. Endenergieverbrauch beträgt 221.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 24013024 - 40629 Düsseldorf / Ludenberg – Ludenberg**

## Partner di contatto

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

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 Düsseldorf  
E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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