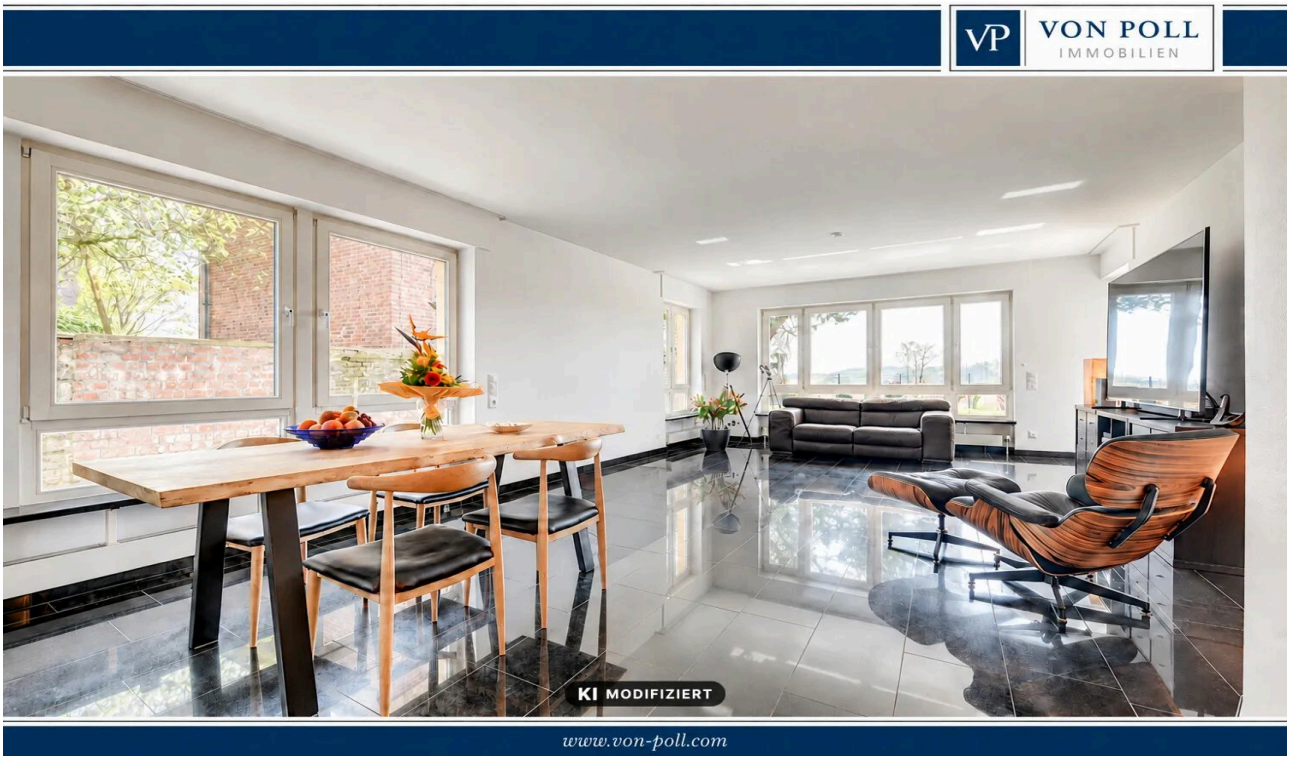
Düsseldorf – Ludenberg

Genießen Sie Ihren eigenen Garten und großzügigen Wohnkomfort in Hubbelrath

Objektnummer: 26013079



KAUFPREIS: 729.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145.32 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26013079 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26013079 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26013079
Wohnfläche	ca. 145.32 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	729.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

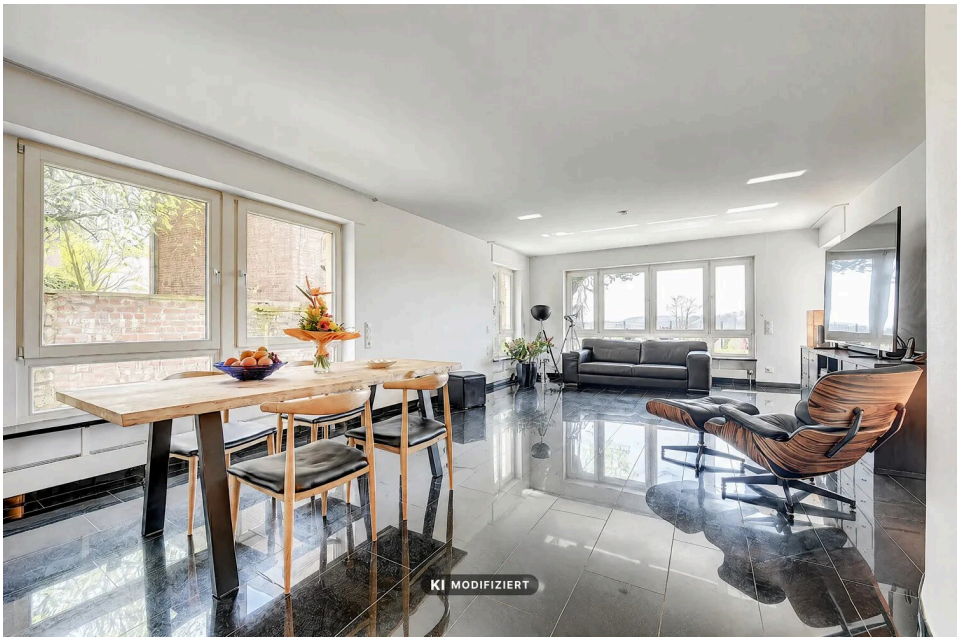
Objektnummer: 26013079 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	95.39 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.03.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26013079 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26013079 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26013079 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26013079 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

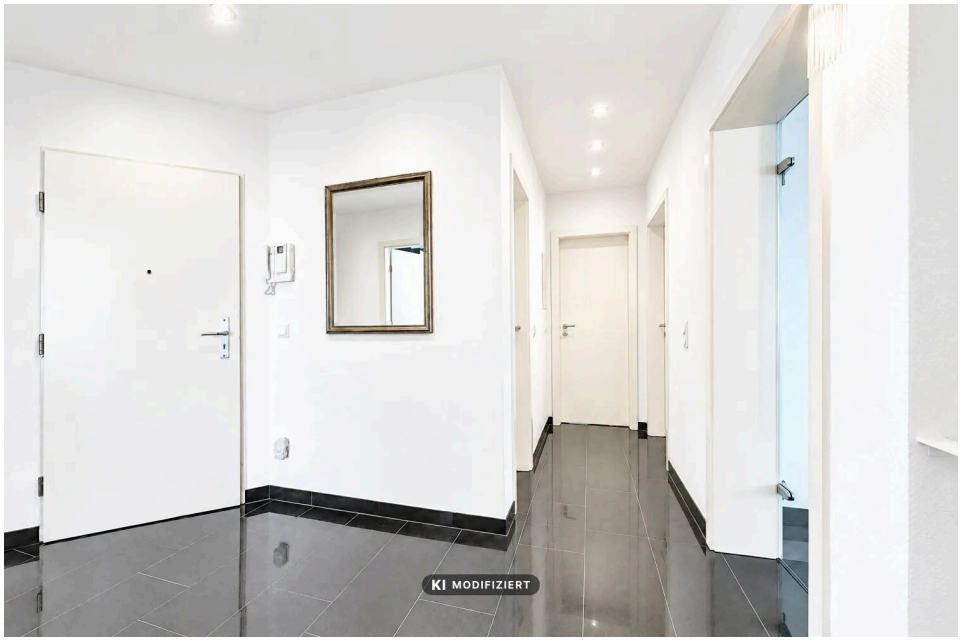
Die Immobilie

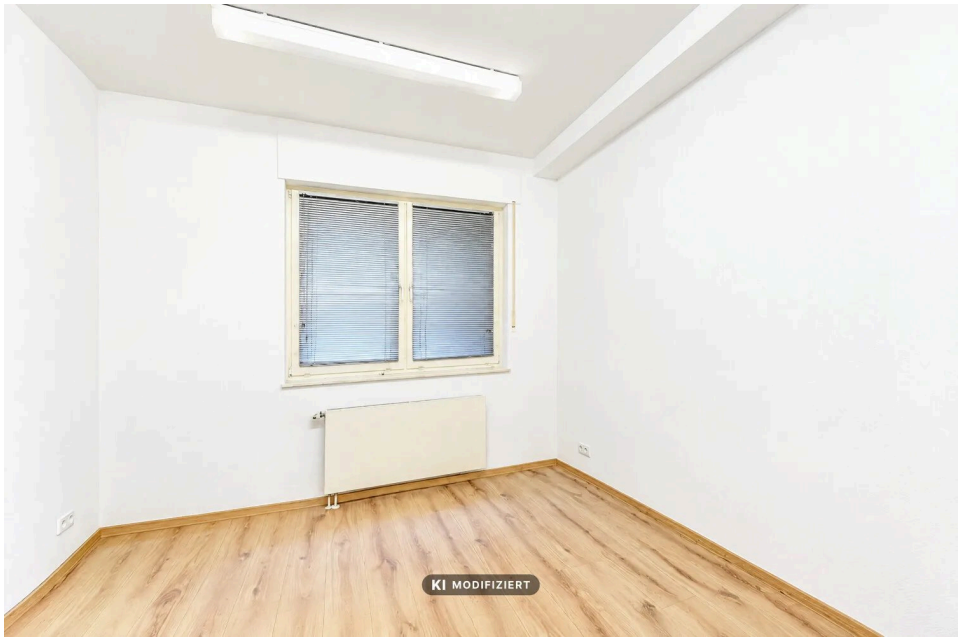




Objektnummer: 26013079 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26013079 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26013079 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

Die Immobilie

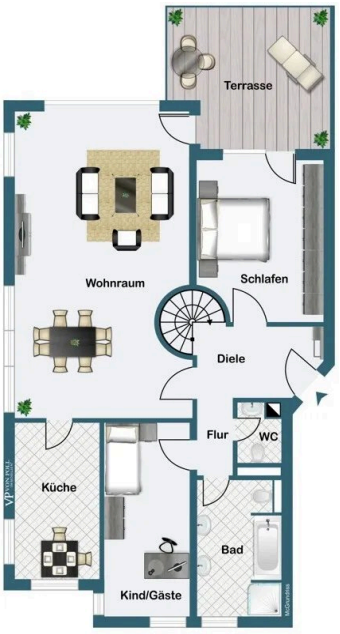




Objektnummer: 26013079 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

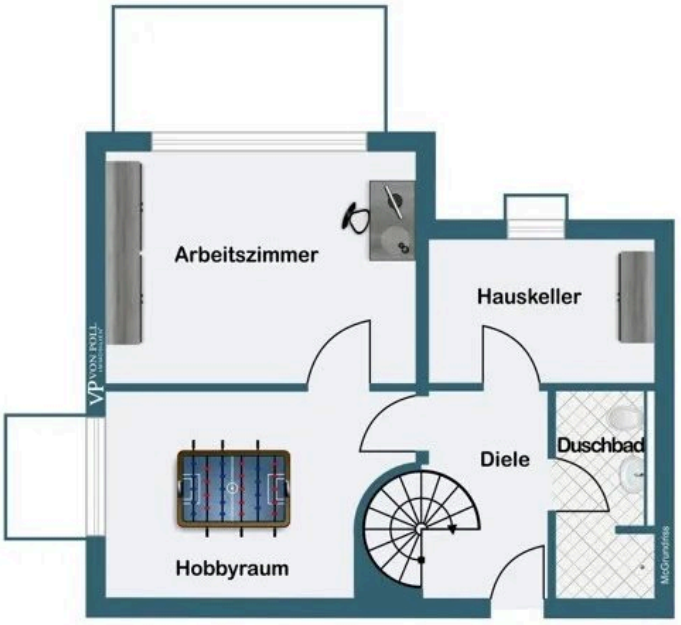
Die Immobilie





Objektnummer: 26013079 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26013079 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

Ein erster Eindruck

Wohnen wie im eigenen Haus – mit Blick ins Grüne und perfekter Anbindung.

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung vereint naturnahes Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit – eine seltene Kombination für alle, die Ruhe suchen, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu wollen. Direkt am Landschaftsschutzgebiet gelegen, genießen Sie hier einen unverbaubaren Blick ins Grüne, während die Düsseldorfer Innenstadt sowie die Nachbarstädte Mettmann und Ratingen schnell erreichbar sind. Auch die Anbindung an das Autobahnnetz ist hervorragend.

Großzügigkeit und Licht als zentrales Wohngefühl

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein einladendes Entrée mit Garderobenbereich und Gäste-WC. Auf dieser Ebene befinden sich zudem zwei flexibel nutzbare Zimmer – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer – eines davon mit direktem Zugang zur Terrasse. Ein Badezimmer komplettiert diesen Bereich.

Das Herzstück der Wohnung bildet der rund 40 m² große Wohn- und Essbereich: Großzügige, nahezu umlaufende Fensterflächen eröffnen einen beeindruckenden Blick ins Grüne und schaffen eine außergewöhnlich helle, offene Atmosphäre. Hier entstehen echte Wohnmomente – ob entspannt im Alltag oder beim Empfang von Gästen.

Die Küche fügt sich harmonisch an den Essbereich an und überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung von Gaggenau. Ergänzt wird diese durch moderne Geräte (u. a. Geschirrspüler von Neff, Baujahr 2021) – ideal für alle, die Wert auf Qualität und Design legen.

Außenbereich mit Seltenheitswert

Die großzügige Terrasse sowie der angrenzende, idyllische Garten schaffen ein Wohngefühl, das sonst eher einem Einfamilienhaus vorbehalten ist. Ob entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende – dieser Bereich wird schnell zum Lieblingsplatz.

Viel Raum und besondere Möglichkeiten im Souterrain

Über eine stilvolle Wendeltreppe gelangen Sie in die Souterrain-Ebene. Hier erwartet Sie ein weiteres großzügiges Zimmer mit großen Fenstern sowie ein zusätzliches Badezimmer – perfekt als Gästebereich, Homeoffice oder privater Rückzugsort.

Ergänzt wird diese Ebene durch einen Wein- und Vorratsraum, einen Hobbyraum sowie einen separaten Ankleidebereich. Besonders attraktiv: Die vorhandenen Anschlüsse ermöglichen den Einbau einer hochwertigen Sauna, beispielsweise von Klafs – für Ihren persönlichen Wellnessbereich zu Hause.

Stilvoll, modern und durchdacht

Die Wohnung präsentiert sich in einer zeitlos eleganten Gestaltung mit hellen Materialien und hochwertigem Parkettboden, der für eine warme Wohnatmosphäre sorgt. In weiten Teilen der Wohnung sind moderne LED-Spots integriert, die für eine angenehme Lichtstimmung sorgen. Ein besonderes Highlight bildet ein Raum im Souterrain mit integriertem Sternenhimmel – ein außergewöhnliches Detail mit besonderem Charme.

Fazit:
Eine Immobilie für alle, die das Besondere suchen: naturnahes Wohnen, großzügige Raumaufteilung und das Gefühl eines eigenen Hauses – kombiniert mit den Vorteilen einer gepflegten Wohnungseigentümergemeinschaft.

Gerne erhalten Sie über unser Exposé Zugang zu einem 360°-Rundgang, um sich einen ersten Eindruck zu verschaffen. Für eine persönliche Besichtigung vor Ort stehen wir Ihnen selbstverständlich ebenfalls zur Verfügung.

Objektnummer: 26013079 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

Ausstattung und Details

Ausstattung & besondere Merkmale
Wohnen mit Stil und Qualität
Edles Buchenholzparkett in den Wohn- und Schlafräumen sorgt für eine warme, hochwertige Wohnatmosphäre, während helle Fliesen in Entrée, Fluren, Küche und Bädern ein modernes, pflegeleichtes Gesamtbild schaffen.
Großzügigkeit mit Ausblick
Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit beeindruckendem Blick ins Grüne bildet das Herzstück der Wohnung und schafft ein offenes, lichtdurchflutetes Wohngefühl.
Komfort auf mehreren Ebenen
Zwei stilvoll ausgestattete Badezimmer mit Fliesen- und Marmorelementen sowie ein separates Gäste-WC bieten hohen Komfort – ideal für Paare, Familien oder Gäste.
Kochen auf hohem Niveau
Die hochwertige Einbauküche von Gaggenau erfüllt höchste Ansprüche an Design und Funktionalität und fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein.
Wellness nach Ihren Vorstellungen
Die bereits vorhandenen Anschlüsse ermöglichen den Einbau einer exklusiven Sauna, beispielsweise von Klafs – für Ihren privaten Rückzugsort direkt im eigenen Zuhause.
Außenbereich mit Seltenheitswert
Die neu gestaltete Terrasse sowie der umlaufende Garten in Ost-, Süd- und Westausrichtung bieten zu jeder Tageszeit ideale Sonnenverhältnisse. Der uneinsehbare Garten mit freiem Blick ins Grüne schafft ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe.
Praktisch und komfortabel im Alltag
Eine Einzelgarage sowie ein zusätzlicher Stellplatz sorgen für entspannte Parksituationen – ein echter Vorteil in dieser Lage.
Umfassend modernisiert – einziehen und wohlfühlen
Die Wohnung wurde zwischen 2020 und 2024 umfangreich mit viel Sorgfalt und Blick fürs Detail modernisiert und auf einen zeitgemäßen Standard gebracht:
Überprüfung und Optimierung der Elektrik inklusive neuem Sicherungskasten
Umstellung auf moderne LED-Beleuchtung, teilweise dimmbar
Wartung und teilweise Erneuerung von Fenstern und Rollläden
Erneuerung von Armaturen und Silikonfugen
Neuverlegung von Strom- und Datenleitungen
Aufwertung des Souterrains durch neue Außenisolierung
Neugestaltung der Terrasse mit hochwertigen Belägen
Aufwendig erneuerte Außenanlagen: neuer Mutterboden, Zaunanlage, Bepflanzung mit Bäumen, Rosen und Beerensträuchern
Überarbeitung von Geländern und Toren (sandgestrahlt, verzinkt und pulverbeschichtet)

Objektnummer: 26013079 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich im angesehenen Düsseldorfer Stadtteil Ludenberg / Hubbelrath, der als einer der exklusivsten Stadteile der Landeshauptstadt gilt. Ludenberg zeichnet sich vor allem durch seine Nähe zum Grafenberger Wald mit dem dazugehörigen Wildpark, der Pferderennbahn und seinen großen Wald- und Wiesenflächen aus, die nicht nur Joggern, Radfahrern und Spaziergängern umfangreiche Naherholungsmöglichkeiten bieten.

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 Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Gastronomie.
Die optimale Erreichbarkeit der Düsseldorfer Innenstadt ist unter anderem durch die öffentlichen Verkehrsmittel gegeben. Über die nahegelegene Bundesautobahn ist man darüber hinaus ideal an Nachbarstädte wie Ratingen, Wuppertal, Köln sowie das Ruhrgebiet angebunden. Zur Düsseldorfer Innenstadt mit Königsallee, Altstadt und Hauptbahnhof benötigt man mit dem PKW nur wenige Minuten.

Bus:
Buslinie 733 in Richtung Hubbelrath
Buslinie 733 in Richtung St.-Vinzenz-Krankenhaus

Buslinie 738 in Richtung Jubiläumsplatz
Buslinie 738 in Richtung Düsseldorf Hbf

U-Bahn: Gerresheim,Krankenhaus
U83 in Richtung Benrath Bhf.

Kindergarten:
Städt. Kindergarten, Hülsmeyerstraße 28, 40629 Düsseldorf
Die Kicherbohne, Bergische Landstraße 2, 40629 Düsseldorf
Kindertagesstätte St. Caecilia, Am Neuenhof 3, 40629 Düsseldorf

Grundschule:
Städtische Katholische Grundschule, Unter den Eichen 26, 40625 Düsseldorf
Städtische Gemeinschaftsgrundschule Flurstraße, Flurstraße 59, 40235 Düsseldorf
St. Franziskus Schule, Herchenbachstraße 2, 40470 Düsseldorf

Gymnasium:
Städtisches Gymnasium Gerresheim, Am Poth 60, 40625 Düsseldorf
Marie-Curie-Gymnasium Düsseldorf, Gräulinger Str. 15, 40625 Düsseldorf

Realschule:
Städt. Gemeinschaftsgrundschule, Heyestraße 91, 40625 Düsseldorf
Städtische Thomas- Edison-Realschule, Schlüterstraße 18, 40235 Düsseldorf

Gesamtschule:
Heinrich-Heine-Gesamtschule Düsseldorf, Graf-Recke-Straße 170, 40273 Düsseldorf

Objektnummer: 26013079 - 40625 Düsseldorf – Ludenberg

Sonstige Angaben

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: 26013079 - 40625 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com