Düsseldorf – Ludenberg

# Außergewöhnliche Maisonette mit beeindruckender Architektur

*Objektnummer: 26013188*



KAUFPREIS: 1.098.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 264.36 m² • ZIMMER: 8

Objektnummer: 26013188 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg


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

Objektnummer: 26013188 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26013188 |
| Wohnfläche | ca. 264.36 m² |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 8 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 4 |
| Baujahr | 1984 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.098.000 EUR |
| Wohnungstyp | Maisonette |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023 |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26013188 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 79.18 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 17.06.2036 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1984 |

Objektnummer: 26013188 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

# Ein erster Eindruck

Die außergewöhnliche Maisonettewohnung befindet sich in einem 1984 errichteten und gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur vier Wohneinheiten. Bei der zum Verkauf stehenden Maisonettewohnung wurden zwei Wohneinheiten baurechtlich zusammengelegt, die jeweils über ein eigenes Grundbuchblatt verfügen. Die Wohnung bietet ein ganz besonderes Zuhause mit außergewöhnlicher Architektur, großzügigem Raumangebot und einer Wohnatmosphäre, die Individualität und Großzügigkeit miteinander verbindet. Es ist eine Wohnung mit Charakter und viel Raum für individuelle Wohnideen.

Schon beim Betreten wird klar: Dies ist kein gewöhnliches Wohnkonzept. Auf rund 264 m² Wohnfläche, die sich über zwei Ebenen erstrecken, entfaltet sich ein Wohnambiente, das durch offene Raumstrukturen, spannende Blickachsen und eine beeindruckende Architektur geprägt ist. Herzstück ist der großzügige Wohnbereich mit seiner imposanten Fensterfront und außergewöhnlichen Deckenhöhe. Großzügige Glasflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine wunderbare Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Ein Kamin setzt einen besonderen Akzent und verleiht dem Raum eine behagliche Atmosphäre. Die verschiedenen Wohnbereiche gehen fließend ineinander über und eröffnen vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Einrichtung.

Auch der Außenbereich überzeugt: Der weitläufige Balkon bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien und eröffnet einen schönen Blick ins gewachsene Grün der Umgebung. Hier genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre und eine angenehme Verbindung zur Natur. Die separate Küche, die an den Wohnbereich angrenzt, ergänzt das Wohnkonzept auf harmonische Weise. Direkt gegenüber der Küche befindet sich ein großer Abstellraum, der sich hervorragend als zweite Küche oder Hauswirtschaftsraum eignet. Ein weiterer Raum, der sich beispielsweise als Büro oder Bibliothek eignet, bietet zusätzliche Möglichkeiten. Zwei Gästetoiletten runden das Angebot dieser Etage ab.

Eine repräsentative Innenraumtreppe führt in die obere Wohnebene. Von dort aus haben Sie Zugang zu einer Galerie, die einen Blick in den großzügigen Wohnraum und auf die beeindruckende Fensterarchitektur ermöglicht. Der private Schlafbereich umfasst zwei Schlafzimmer, Ankleidebereiche und komfortable Badezimmer. Ein besonderes Highlight ist das kürzlich erbaute, großzügige Badezimmer mit integrierter Sauna – ein privater Rückzugsort, der den Wohnkomfort auf angenehme Weise ergänzt.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch zwei Garagen und zwei zusätzliche Außenstellplätze.

Die Immobilie befindet sich in Düsseldorf-Ludenberg, einer gefragten Wohnlage, die für ihr grünes Umfeld und ihren besonderen Wohncharakter geschätzt wird. Die Wohnung ist perfekt für Menschen, die das Außergewöhnliche suchen: großzügiges Wohnen, individuelle Entfaltungsmöglichkeiten und eine Architektur, die Raum nicht nur schafft, sondern auch erlebbar macht.

Objektnummer: 26013188 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

# Ausstattung und Details

Die Wohnung wurde stilsicher mit sehr guten Materialien ausgestattet. Einige Ausstattungsbeispiele sind:
- Große Fensterfronten (Holzfenster aus dem Baujahr 1984)
- Fußbodenheizung
- Bodenbelag im Obergeschoss aus dem Jahr 2021
- Masterbad, das 2023 neu errichtet wurde
- Sauna
- Kamin im Wohnzimmer
- Diverse Einbauten
- Einbauküche
- Photovoltaikanlage, die ausschließlich der Wohnung zugeordnet ist
- Alarmanlage
- Zwei Garagen und zwei Stellplätze
- Eigener Zugang zur Wohnung (Haus-im-Haus-Charakter)

Objektnummer: 26013188 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

# Alles zum Standort

Die Wohnung 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, UBahn 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, Hülsmeyerstr. 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
Lycée français international Simone Veil, Graf-Recke-Straße 220, 40237 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

Objektnummer: 26013188 - 40629 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: 26013188 - 40629 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