

Düsseldorf – Ludenberg

# Freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus am Grafenberger Wald mit viel Licht und Raum

CODICE OGGETTO: 24013040



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 293,66 m<sup>2</sup> • VANI: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.163 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24013040 - 40629 Düsseldorf – 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: 24013040 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24013040
Superficie netta	ca. 293,66 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	7.5
Camere da letto	3
Bagni	5
Anno di costruzione	1954
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.890.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualficazione	1980
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 351 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24013040 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	133.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.08.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24013040 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013040 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013040 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013040 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24013040 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013040 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013040 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013040 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013040 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013040 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013040 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013040 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24013040 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013040 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013040 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013040 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013040 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013040 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013040 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013040 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24013040 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24013040 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg**

## Una prima impressione

Hausensemble mit großem Garten am Grafenberger Wald. Eine einmalige Gelegenheit. Die renovierungsbedürftige Villa aus dem Jahr 1958 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 293,66 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 1.163 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine Familie. Das Haus verfügt über 7,5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer und 3 Bäder sowie einen großzügigen Wohnbereich, der sich über beide Häuser erstreckt. Die großen Fensterflächen lassen viel Licht in die Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Grundstück ist komplett eingezäunt und von einem großen Garten mit schönem Baumbestand und Blühpflanzen umsäumt. Die Süd-West-Ausrichtung sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre im Haus. Zwei Einfahrten und zwei Garagen bieten ausreichend Platz für Autos. Im Untergeschoss lädt eine Sauna zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit viel Stauraum. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen und wird über Heizkörper versorgt. Die Villa liegt am Grafenberger Wald und bietet somit eine ruhige und naturnahe Umgebung. Mit dem Potenzial für eine mögliche Neubebauung bietet die Immobilie vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Insgesamt handelt es sich um ein großes Haus mit viel Potenzial, das zwar renovierungsbedürftig ist, aber durch seine Lage, Größe und Ausstattung viele Möglichkeiten bietet. Die Kombination aus zwei Häusern, die zusammengelegt wurden, verleiht dem Objekt einen besonderen Charme und macht es zu einem interessanten Angebot für Familien oder Investoren, die eine großzügige Immobilie mit Potenzial suchen.

**CODICE OGGETTO: 24013040 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg**

## Dettagli dei servizi

Die Immobilie befindet sich aufgrund des Baujahres in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Folgende Merkmale zeichnen die Immobilie jedoch aus:

- Zufahrt zum Haus / zwei Einfahrten
- zwei Häuser wurden zusammengelegt
- zwei Garagen
- komplett eingezäuntes Grundstück
- großer Garten mit schönen Bäumen und blühenden Pflanzen
- große Fensterflächen
- großer Wohnbereich, der sich über beide Häuser erstreckt
- Süd-/Westausrichtung
- voll unterkellert / viel Stauraum
- Sauna im Untergeschoss
- am Grafenberger Wald gelegen
- Potential für einen möglichen Neubau

**CODICE OGGETTO: 24013040 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg**

## Tutto sulla posizione

Düsseldorf- Grafenberg ist ein besonders beliebter Stadtteil, im Düsseldorfer Osten, denn hier ist es noch herrlich grün und erholsam. Die Verkehrsanbindung zur Stadtmitte ist optimal und mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen. Alle Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind ausreichend vorhanden. Der Grafenberger Wald, die Rennbahn, sowie mehrere Golfplätze in unmittelbarer Umgebung runden diesen attraktiven Standort ab. Rund um den Staufenbergplatz und an der Grafenberger Allee liegt das Zentrum für die Nahversorgung. Das Stadtzentrum ist mit den Straßenbahnlinien 709, 712, 713 und 719 in ca. 15 Minuten erreichbar. Zur A3 sind es mit dem Auto ca. sechs Kilometer. Von hier aus gelangen Sie auf die A44 und die A52. Kindergärten: Kita Düsseldorf, Erwin-Rommel-Straße 17, 40470 Düsseldorf Ursulinchen, Irmgardstraße 12, 40235 Düsseldorf Kindertagesstätte St. Maria vom Frieden, Dreherstraße 202, 40625 Düsseldorf Grundschulen: Gutenberg-Schule, Grafenberger Allee 384, 40235 Düsseldorf Carl-Sonnenschein-Schule, Graf-Recke-Straße 153, 40237 Düsseldorf Städtische Katholische Grundschule, Unter den Eichen 26, 40625 Düsseldorf Weiterführende Schulen: Marie Curie Gymnasium, Gräulinger Str. 15, 40625 Düsseldorf Maria Montessori Gesamtschule Düsseldorf, Lindenstraße 140, 40233 Düsseldorf Supermärkte: Rewe, Grafenberger Allee 368, 40235 Düsseldorf, Netto, Grafenberger Allee 399, 40235 Düsseldorf, Lidl, Grafenberger Allee 289 c, 40235 Düsseldorf Restaurants: ArabesQ, Ludenbergstraße 1, 40629 Düsseldorf Der Grieche, Grafenberger Allee 405, 40235 Düsseldorf Le Creol, Grafenberger Allee 360, 40235 Düsseldorf Krankenhäuser: LVR-Klinikum Düsseldorf, Bergische Landstraße 2, 40629 Düsseldorf Naherholung: Wildpark Düsseldorf Grafenberg, Rennbahnstraße 60, 40629 Düsseldorf Golfanlage Grafenberg, Rennbahnstraße 24-26, 40629 Düsseldorf

**CODICE OGGETTO: 24013040 - 40629 Düsseldorf – Ludenberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 133.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24013040 - 40629 Düsseldorf – 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)