



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AYa-35957

Grundbuch statt Sparbuch! 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Tiefgarage und Loggia

Eckdaten

Kaufpreis
Kaufpreis pro m²

316.000,00 €
4.213,33 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	75,0 m²
Grundstücksfläche	75,0 m²
Gesamtfläche	75,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1972
Zustand	Gepflegt
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Tiefgarage
DV Verkabelung	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	22.07.2028
Energiekennwert	142.0 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Lage

Ludenberg ist ein Stadtteil von Düsseldorf, angrenzend an Grafenberg, Gerresheim, Hubbelrath, Mörsenbroich und Rath. Obwohl mit 6,26 km² flächenmäßig groß, zählt Ludenberg lediglich rund 8.100 Einwohner. Der Stadtteil wird durch Wälder und landwirtschaftliche Flächen in hügeliger Landschaft geprägt. Ludenberg verfügt über kein Zentrum und die zahlreichen Wohnsiedlungen liegen weit auseinander. Da sie zudem oft direkt an die benachbarten Stadtteile angrenzen, werden die bebauten Flächen in der allgemeinen Wahrnehmung fälschlicherweise zumeist den Stadtbezirken Grafenberg, Gerresheim oder Mörsenbroich zugeordnet. Der Stadtteil Ludenberg ist selbst vielen Düsseldorfern unbekannt, obwohl (einige am Stadtteil Grafenberg angrenzende) Teile Ludenbergs zu den teureren Wohngebieten der Landeshauptstadt gehören und sich hier die berühmte Kastanienallee, die Galopprennbahn, der Rochusclub und die Rheinischen Landeskliniken (irrtümlicherweise oft Grafenberg zugeschrieben) befinden.

Ludenberg liegt mit einem Durchschnittseinkommen von 56.745 EUR etwas über dem allgemeinen Durchschnitt der Stadt Düsseldorf (49.466 EUR) und geringfügig über dem Landesdurchschnitt von NRW (53.439 EUR).

Ludenberg ist überwiegend von lockerer Einfamilienhausbebauung geprägt, wobei von der Siedlungsdoppelhaushälfte über die freistehende Villa bis hin zu schlossartigen Anlagen vielfältige Stile aus den letzten 150 Jahren vorhanden sind. In den letzten Jahren wurden auch vermehrt zahlreiche Geschosswohnungsbau-Projekte umgesetzt. Industrie oder Gewerbe sind praktisch gar nicht vorhanden. Größere öffentliche Einrichtungen sind die Gehörlosenschule an der Gräulinger Straße und das LVR-Klinikum Düsseldorf an der Bergischen Landstraße. Ansonsten gibt es einige wenige Gebäude und Flächen, die zu Büro Zwecken dienen. Es existieren Wohnanlagen rund um den Gallberg sowie auch die Wohnanlagen an den Straßen Am Gieb, An den Buchen und allen voran dem Rotthäuser Weg.

Die Lage am Grafenberger Wald bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Spaziergänger, Wanderer, Reiter, Radfahrer und Jogger. Hier befindet sich der international bekannte Tennisclub „Rochusclub“. Hinzu kommen mehrere Ausflugsziele wie der Wildpark im Grafenberger Wald, sowie des Aaper Areals, auf dem sich der Segelflugplatz Düsseldorf-Wolfsaap des Düsseldorfer Aero-Klubs befindet. Dazu gibt es einen Golfclub, von dem sich Teile des Platzes innerhalb des Areals der Galopprennbahn befinden. Es gibt den Rennbahnbiergarten und die Reitstallgastronomie. Das Gebiet verfügt über zahlreiche Reitwege und mehrere Reitställe.

Nach Ludenberg führen die Stadtbahnlinien U73 und U83, die Straßenbahnlinie 709, die Buslinien 733, 738, 781, 894 und die NachtExpress-Linien NE 4 und NE 5.



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Diese schöne Drei-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus in Ludenburg. Der Grundriss der hellen und freundlichen Wohnung mit ca. 75 m² Wohnfläche überzeugt durch seine praktische Aufteilung.

Das Herzstück ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer, es bietet genügend Platz für einen lustigen Spieleabend mit der Familie.

Zwei Schlafzimmer stehen zur Verfügung.

Praktisch ist die Küche, die dennoch groß genug ist, um eine junge Familie zu versorgen.

Zugehörig zu dieser Wohnung sind sowohl ein Kellerabteil sowie ein PKW-Tiefgaragenstellplatz. Ein Trockenraum ist auch im Keller vorhanden.

Sie wünschen sich doch lieber etwas mehr Ruhe? Dann lädt das im zeitlosen Design gestaltete Badezimmer, Sie zum Entspannen ein.

Aufgrund ihrer Größe ist diese Wohnung als ein ideales Zuhause für ein junges Paar oder eine Familie geeignet.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

- *schöne Eigentumswohnung*
- *ca. 75 m²*
- *Baujahr 1972*
- *Zustand: Gepflegt*
- *1 Loggia*
- *3 Zimmer*
- *2 Schlafzimmer*
- *1 Badezimmer*
- *2-Fachverglasung zum Wohnungseigentum*
- *Kellerraum*
- *Fahrradraum*
- *Trockenraum*
- *1 Tiefgaragenstellplatz*

Keine zusätzliche Käuferprovision!

Die Wohnung wird vermietet verkauft.

Sonstiges

Sie sind schon lange auf der Suche nach einer attraktiven Eigentumswohnung? Kein Problem, dann ist dieses vielleicht schon bald Ihr neues Zuhause!

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline an, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständige Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie möchten Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

*Falc Immobilien Düsseldorf
Ali Yazdandoost, Dipl.-Ing. (TH)
0171-8696166
0800 - 646 0 646*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

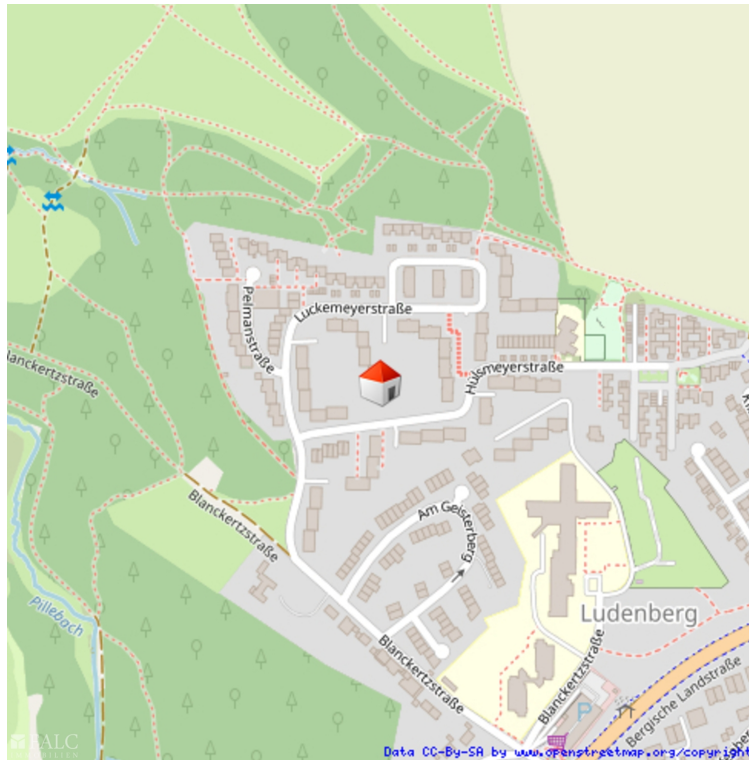
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)