



AGNES KRIEK

IMMOBILIEN

Düsseldorf Ludenberg: Moderne Eigentumswohnung

Genießen Sie Ihren Kaffee auf der gemütlichen und nicht einsehbaren Loggia!
ETW im 4. OG eines Mehrfamilienwohnhauses inkl. TG Stellplatz



Angeboten wird:

- ETW im 4. OG mit Kellerraum
- 2 Zimmer auf rd. 60 m² Wohnfläche
- Schicke, moderne Einbauküche inklusive
- Nicht einsehbare und sonnige Loggia
- 26/10.000 MEA
- 1 Tiefgaragenstellplatz inkludiert

Zu einem Kaufpreis von 219.000€
zzgl. je 3,57% Käufer+Verkäuferprovision

Vertrieb:

Dipl. Ing. Stadtplanerin
Agnes Kriek

+49 2058 1798130

+49 173 2992173

mail@agneskriek.de

Ausstattung

der Eigentumswohnung in der Luckemeyerstr. 39 in Düsseldorf

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1973 errichtet. Es ist Bestandteil einer großen, familienfreundlichen Siedlung mit großartigem, alten Baumbestand und vielen Grünflächen. Die angebotene ETW befindet sich im 4. OG des Gebäudes. Ein Aufzug bringt Sie schnell in die gewünschte Etage sowie in den Keller und die Tiefgarage. Ein Tiefgaragenstellplatz steht Ihnen zur Verfügung. Weitere Stellplätze befinden sich im öffentlichen Straßenraum. Das Gebäude ist komplett unterkellert, zu der Wohnung gehören 1 Kellerraum, sowie 1 gemeinschaftlicher Trockenraum und 1 Fahrradabstellraum.

Die Ausstattung der ETW ist gut. Die Wohnung wurde bereits modernisiert. Es erwarten Sie ein geschmackvoll saniertes Duschbad, eine moderne und helle Einbauküche und erneuerte Boden,- und Wandbeläge. Eine sehr gemütliche und nicht einsehbare Loggia lädt insbesondere in den warmen Sommermonaten zum Verweilen und Entspannen ein.

Das Gebäude der Luckemeyerstr. 39 verfügt über insgesamt 45 Parteien. Eine bereits erneuerte Hauseingangstür samt Klingelanlage weisen Ihnen den Weg ins Haus. Das Treppenhaus ist hell, frisch gestrichen und ordentlich. Den Eigentümern ist ein harmonisches Miteinander wichtig. Zwei Aufzüge bringen Sie in die gewünschte Etage bis hin zur hell und luftig gestalteten Tiefgarage. Geheizt wird über ein Blockheizwerk, der Energieausweis gibt einen Wert von 142 kWh/(m²*a) an. Die Heizungsanlage (Gasheizung) wurde 2020 erneuert.

Insgesamt weist die Immobilie einen soliden und einladenden Zustand vor.

Ansicht:



Adresse:

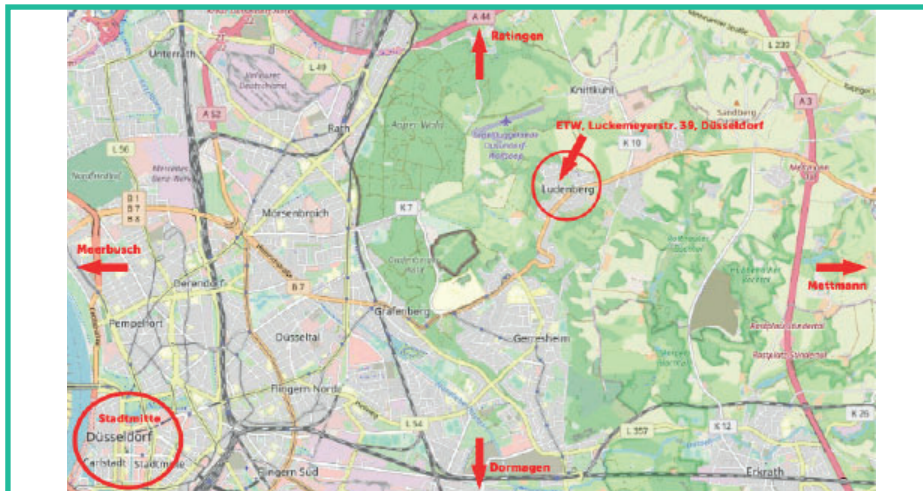
Luckemeyerstr. 39
40629 Düsseldorf
Deutschland

Wenn Sie sich die Lage vorab anschauen möchten, bitten wir um eine diskrete Besichtigung.

Die Lage der Immobilie

Ruhig. Sicher. Gut angebunden.

Die Rheinmetropole Düsseldorf gehört zu den fünf wichtigsten, international stark verflochtenen Wirtschaftszentren Deutschlands. Sie ist eine Messestadt und Sitz vieler börsennotierter Unternehmen. Ludenberg liegt im Nordosten der Stadt Düsseldorf und wird umgeben von Grünflächen wie dem Aaper Wald und dem Segelflugplatzgelände. Die Innenstadt liegt in rd. 15 Min. und der Flughafen DUS in 25 Min. entfernt. Geschäfte für den täglichen Bedarf (Rewe und eine Bäckerei) sind gut erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist ideal. Neben dem Bus stehen Ihnen die A 44, A 52 und A 3 sowie die B7 und die B8 schnell und unkompliziert zur Verfügung.



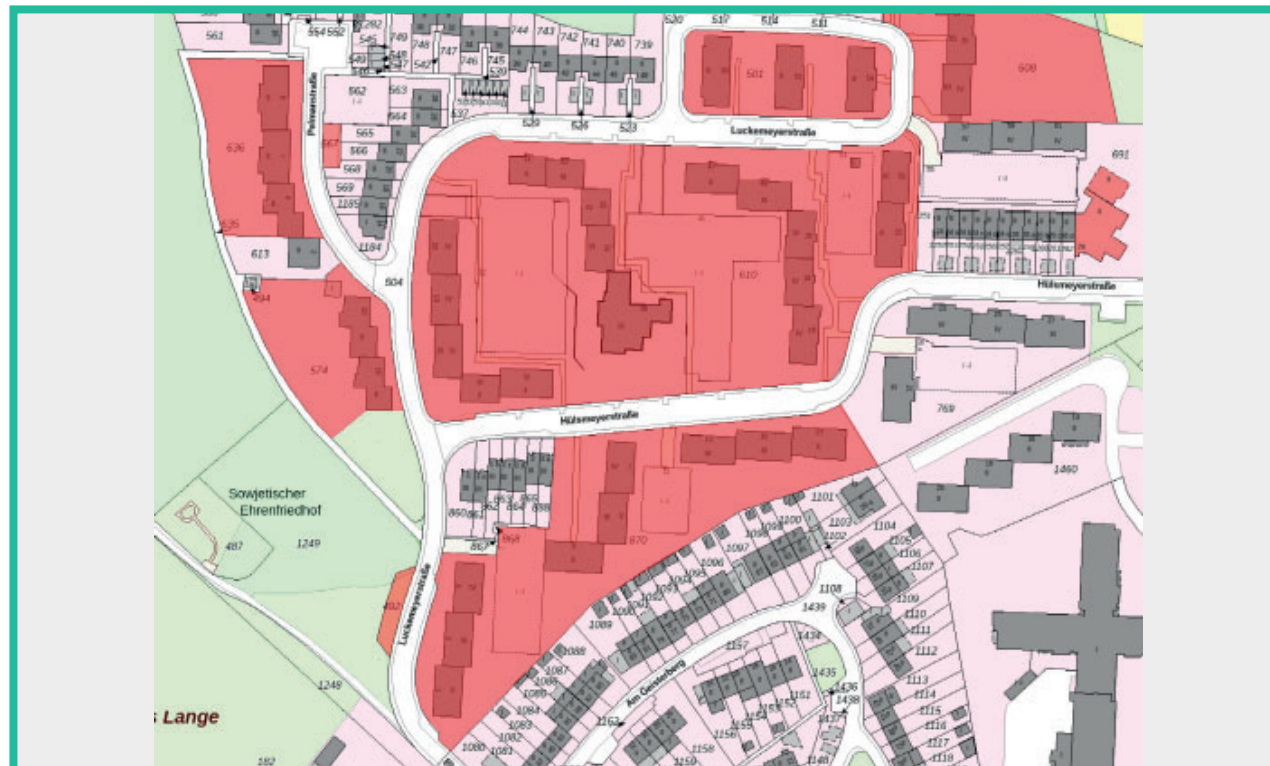
05/2024 © AgnesKriek

ohne Maßstab



Lageplan

Luckemeyerstr. 39 in Düsseldorf



05/2024 © AgnesKriek

Grundstück:

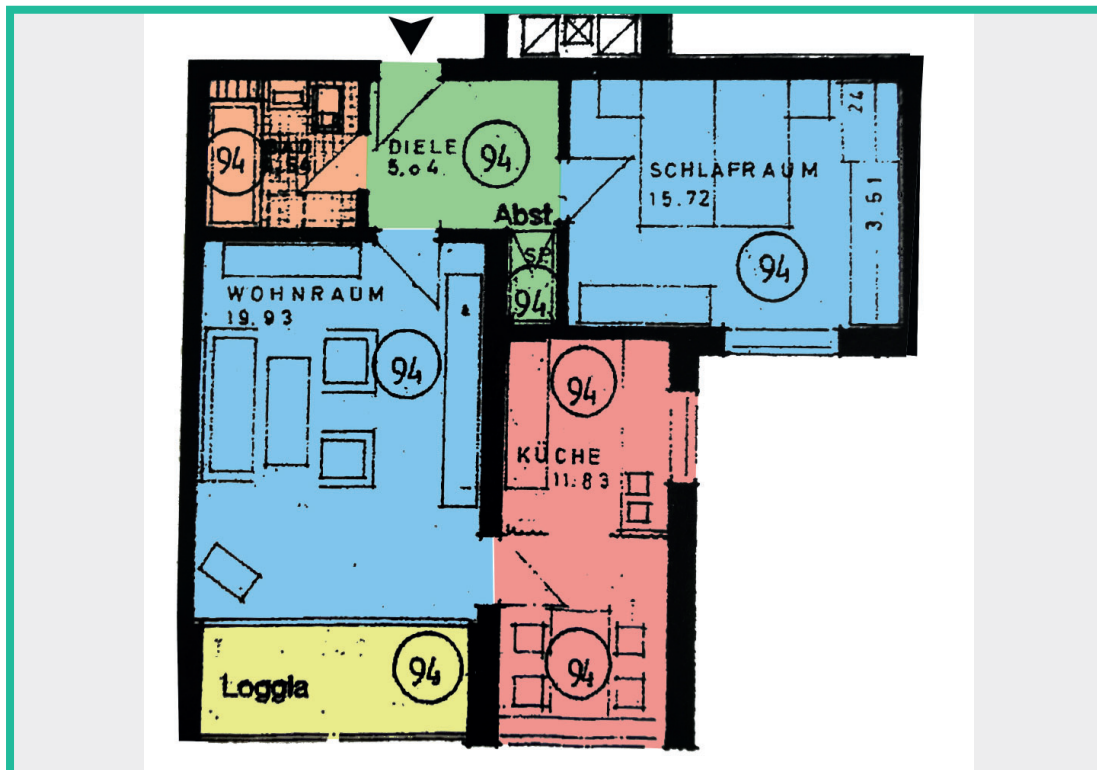
- MEA 26/10.000
- Gemarkung Rath, Flurstücke 492, 501, 567, 574, 608, 610, 636, 868 und 870
- Aktueller BRW liegt bei 1.200 €/m²
- Mit Spielplätzen und viel Grün drum herum



ohne Maßstab

Grundrisse

Der Grundriss



Ein schönes Raumprogramm in guter und sehr gepflegter Ausstattung.

Eine Diele mit vielen Abstellmöglichkeiten, einer kleinen Garderobe und dem Zugang zum Duschbad und dem Schlafzimmer bilden den Eingangsbereich.

Über das helle Wohnzimmer erreichen Sie die sonnige Loggia und auch die Küche. Diese verfügt über eine integrierte, gemütlichen Essecke. Überzeugen Sie sich selbst!



Bilder

der angebotenen Immobilie



Auf einen Blick

Informationen kurz zusammengefasst

Hier nun die wesentlichen Daten und Fakten:

- ETW aus dem Baujahr 1973 mit einem guten und praktischen Grundriss.
- 2 Zimmer mit einer modernen Küche samt Essecke, Diele, einem Duschbad, einer Abstellkammern und einer herrlichen Loggia.
- Die Wohnfläche beträgt rd. 60m² zuzüglich einem Kellerraum, einem gemeinschaftlichen Trockenraum und einem gemeinschaftlichen Fahrradabstellraum.
- Ein Tiefgaragenstellplatz ist der Wohnung zugehörig und im Kaufpreis enthalten.
- MEA von 26/10.000 von einem rd. 22.700 m² großen Grundstück bei einem BRW in Höhe von 1.200 €/m².
- Das Hausgeld inkl. der Heizkosten und inkl. der Rückstellung beträgt monatlich 323€.
- Geheizt wird über ein Blockheizwerk, welches mit Erdgas betrieben wird. Die Heizungsanlage wurde bereits im Jahr 2020 erneuert.
- Die Ausstattung ist gut, modernisiert und sehr gepflegt. 2019 wurde das Duschbad komplett saniert. Hier erwarten Sie großformatige, weiße Wandfliesen, weiße und sehr gepflegte Sanitärobjekte sowie dunkle Bodenfliesen - Zeitgemäß und sehr stilvoll.
- Die Immobilie wird derzeit von der Eigentümerin bewohnt und kann nach Absprache übergeben werden.
- Der Kaufpreis beträgt 219.000€, zzgl. der üblichen Kaufnebenkosten und der Maklercourtage in Höhe von 3,57% (inkl. MwSt.).

**Eine hübsche Eigentumswohnung mit sonniger Loggia,
1 Tiefgaragenstellplatz in einer familiären Umgebung!**

Schön und gepflegt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Wir freuen uns über Ihren Anruf!

Dipl. Ing. Agnes Kriek
+49 173 2992173

Bei Vertragsabschluß wird eine Käufer- und Verkäuferprovision in Höhe von je 3,57% (inkl. MwSt.) des vereinbarten Kaufpreises fällig.

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf den Aussagen der Eigentümer.

Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten. Informationen zum Widerrufsrecht und zum Geldwäschegesetz erfolgten per Mail.



AGNES KRIEK

IMMOBILIEN

Notizen

Haben Sie Fragen?

Dipl. Ing. Stadtplanerin
Agnes Kriek

+49 2058 1798130

+49 173 2992173

mail@agneskriek.de