

Düsseldorf-Ludenberg, helle 3-Raum-Maisonette-Wohnung mit Parkett und großer Dachterrasse.



An der Kaiserburg 11

40629 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 108,34 m²
Kaltmiete: 1.340,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Scout-ID: 85563250
Objekt-Nr.: D032326

**FRIES
IMMOBILIEN**

Ihr Ansprechpartner:

FRIES IMMOBILIEN e. K.

Büro Köln

E-Mail: infok2@fries-immobilien.de

Tel: +49 221 9521315

Fax: +49 221 9521318

Web: <http://www.FRIES-IMMOBILIEN.de>

Wohnungstyp: Dachgeschoss
Nutzfläche ca.: 145,76 m²
Etage: 4
Etagenanzahl: 4
Schlafzimmer: 2
Badezimmer: 2
Keller: Ja
Balkon/Terrasse: Ja
Personenaufzug: Ja
Objektzustand: Gepflegt
Baujahr: 1998
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Heizungsart: Zentralheizung
Wesentliche Energieträger: Gas
Endenergieverbrauch: 111,00 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: D
Baujahr laut Energieausweis: 1998
Bezugsfrei ab: 15. Dezember 2024
Haustiere: Nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz: Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz: 2

Nebenkosten: 346,00 EUR

Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Ja

Garage/Stellplatz-Mietpreis: 130,00 EUR

Kautions- oder Genossenschaftsanteile: 4.020 EUR (3x Kaltmiete, Bankbürgschaft möglich)

Düsseldorf-Ludenberg, helle 3-Raum-Maisonette-Wohnung mit Parkett und großer Dachterrasse.



An der Kaiserburg 11

40629 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 108,34 m²
Kaltmiete: 1.340,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Objektbeschreibung:

Düsseldorf-Ludenberg, helle 3-Raum-Maisonette-Wohnung mit Parkett und großer Dachterrasse in begehrter Lage am Aaper Wald.

Der beliebte Düsseldorfer Stadtteil Ludenberg liegt in direkter Nähe zum Aaper Wald und verkehrsgünstig zur Düsseldorfer Innenstadt.

Die großzügige und helle 3-Raum-Maisonette-Wohnung liegt im Dachgeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses und verfügt über eine große Dachterrasse in Südlage.

Ausstattung:

Naturholzparkett, Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenstellplatz, Bad mit Dusche, sep. Gäste-WC, wärmeisolierende Doppelverglasung, neutraler Einbauschränk im Flur, Glassicherheitstür zwischen Flur und Wohnbereich, Fahrstuhl bis ins Dachgeschoss, Kellerraum mit separatem Stromanschluss, die Tiefgarage ist direkt über das Treppenhaus erreichbar.

Zu der Wohnung gehören 2 Tiefgaragenstellplätze, die pro Stellplatz mit 65 EUR pro Monat vermietet werden (gesamt 130 EUR pro Monat).

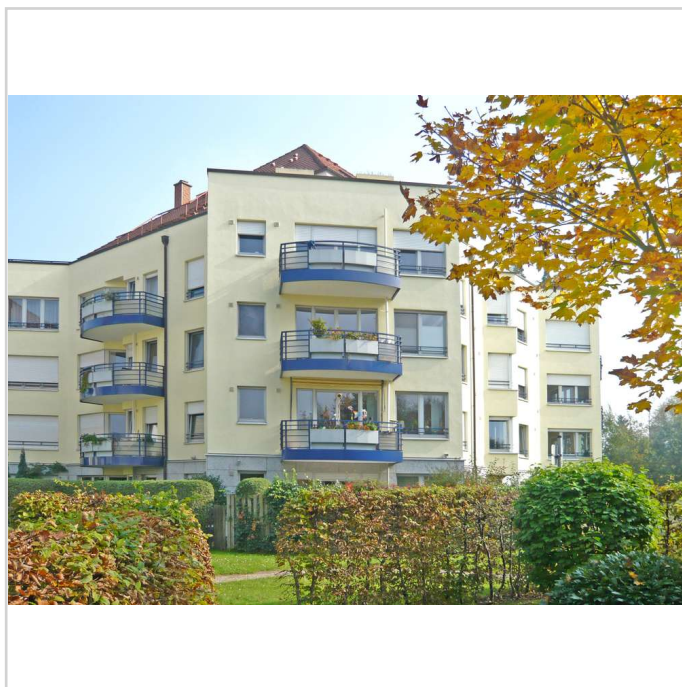
Eine moderne Einbauküche kann vom Vormieter übernommen werden...!

Lage:

Das Wohnobjekt in Düsseldorf-Ludenberg zeichnet sich aus durch die ruhige und grüne Umgebung und die günstige Anbindung ans Stadtzentrum. Die Fahrtzeit bis in die Düsseldorfer Innenstadt beträgt 15 Minuten. Einkaufsmöglichkeiten sind in ca. 15 Gehminuten zu erreichen. Bis zu den Autobahnen A3 und A46 fährt man 10 Minuten mit dem PKW.

Sonstiges:

Hausbetreuerdienste werden durch Fachkräfte ausgeführt. Trockner und Trockenräume befinden sich im Kellerbereich. Die Nebenkosten beinhalten Heizung, Wasser und den Hausmeister-Service (Reinigung des Treppenhauses, Pflege der Außen- und Grünanlagen, Winterdienst etc.).



Objekt



Objekt

TYP 3 - RAUM DACHGESCHOSS

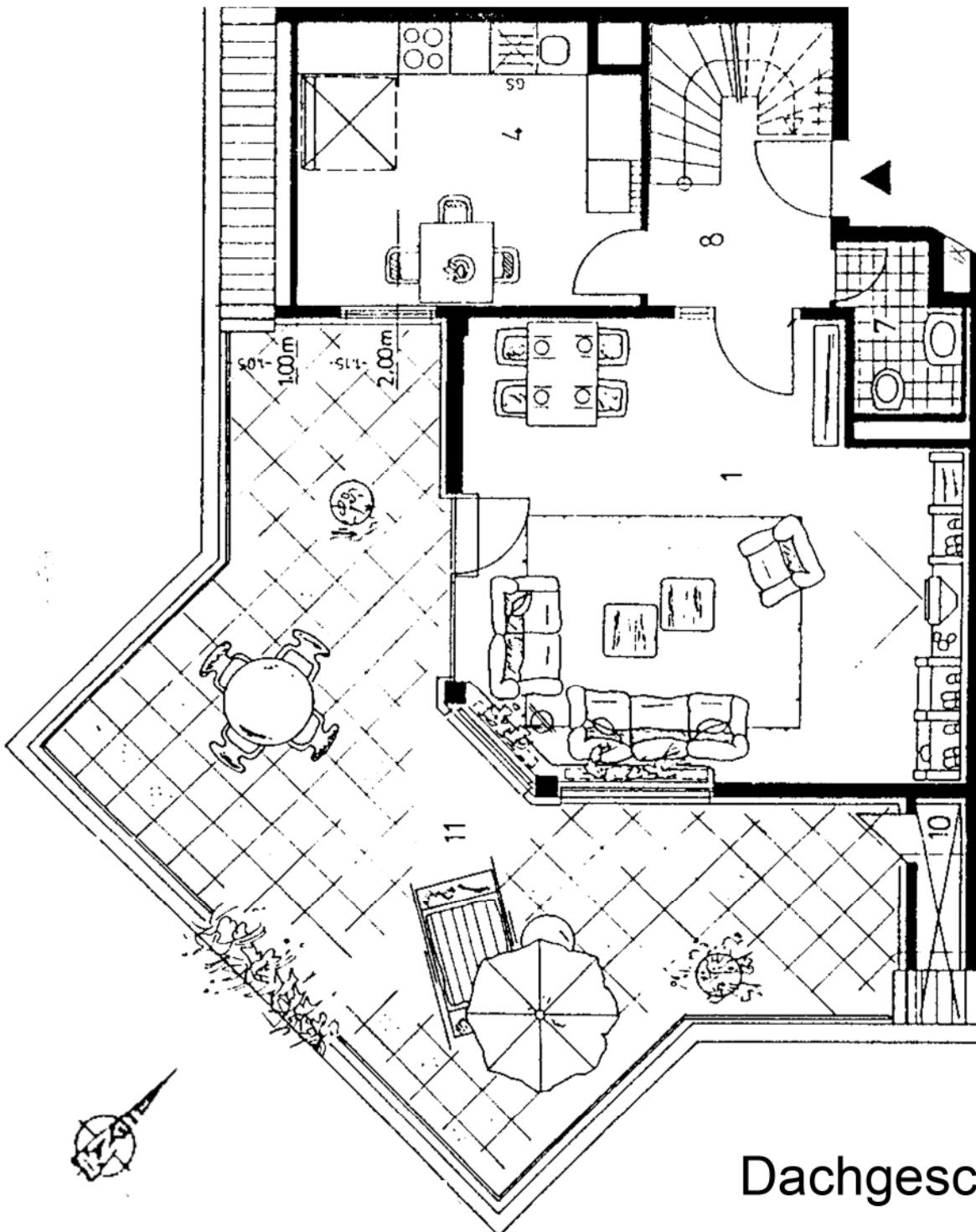
1	WOHNRAUM	28,41 qm	28,41 qm
2	SCHLAFRAUM	15,28 qm	21,45 qm
3	KIND	10,21 qm	18,23 qm
4	KÜCHE	10,88 qm	12,77 qm
5	BAD	5,37 qm	6,63 qm
6	DUSCHE	4,60 qm	4,60 qm
7	GASTE-WC	2,34 qm	2,34 qm
8	DIELE	5,46 qm	6,88 qm
9	FLUR	5,65 qm	5,65 qm
10	ABSTELLRAUM	2,14 qm	2,80 qm
11	DACHTERRASSE	18,00 qm	36,00 qm
WOHNFLÄCHE II BV		108,34 qm	
GESAMTE GRUNDFLÄCHE			145,75 qm

Bei der Berechnung der Wohnfläche sind in Abweichung zu geltenden Bestimmungen zur (Wohn-) Flächenberechnung (wie z. B. § 4 Nr. 4 WoFIV) Balkon-, Loggien-, bzw. Terrassenflächen mit 50% angesetzt worden.

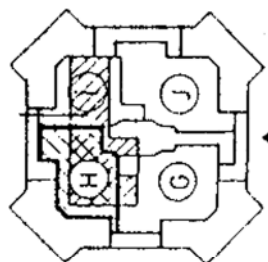
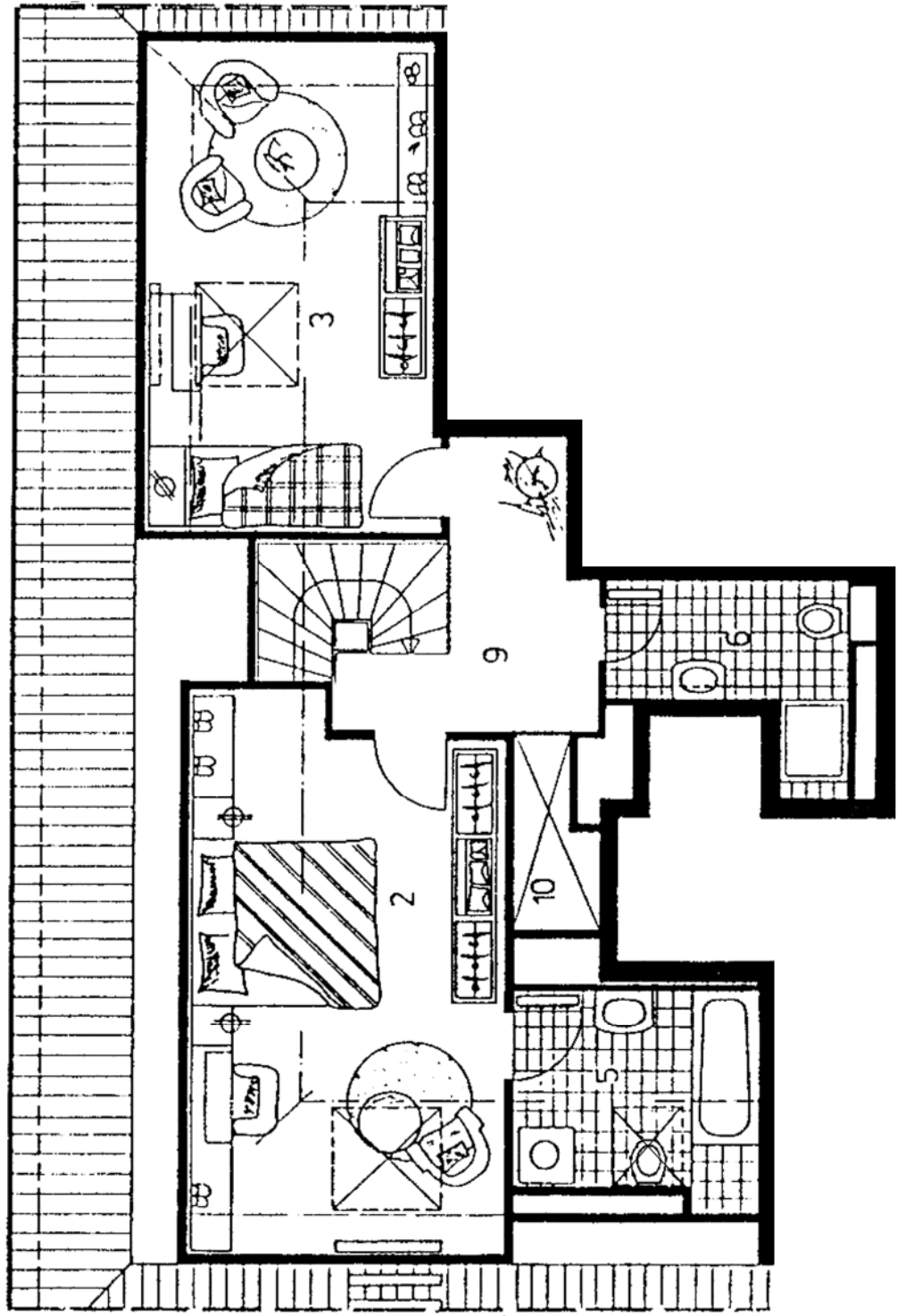
Flächen unter Dachschrägen sind bei der Wohnflächenberechnung unter 1 m nicht, und von 1-2 m Höhe wie Balkon-, Loggien-, bzw. Terrassenflächen zur Hälfte angerechnet. Deshalb beträgt die anrechenbare

Wohnfläche 108,34 m²

Alle Maße sind ca. Maße. Kleine Änderungen vorbehalten.



Dachgeschoss



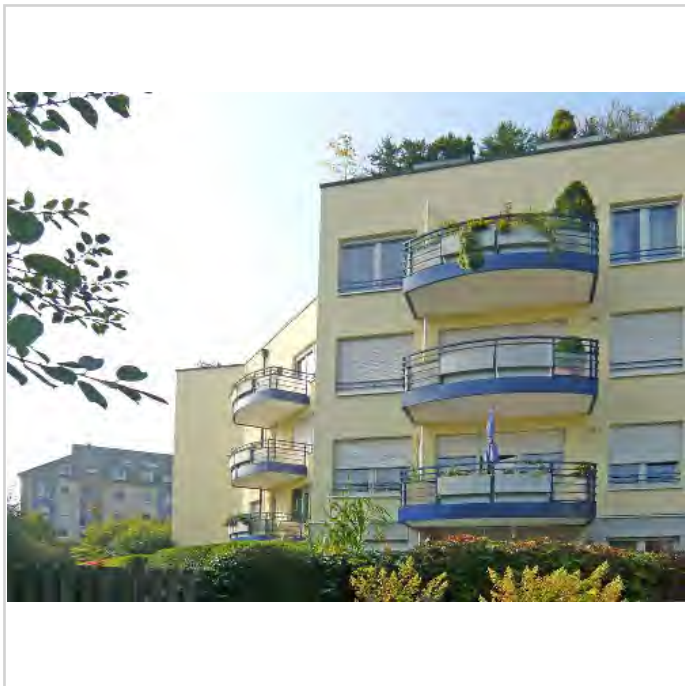
Galeriegeschoss

Düsseldorf-Ludenberg, helle 3-Raum-Maisonette-Wohnung mit Parkett und großer Dachterrasse.



An der Kaiserburg 11
40629 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 108,34 m²
Kaltmiete: 1.340,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Objekt



Objekt



Objekt



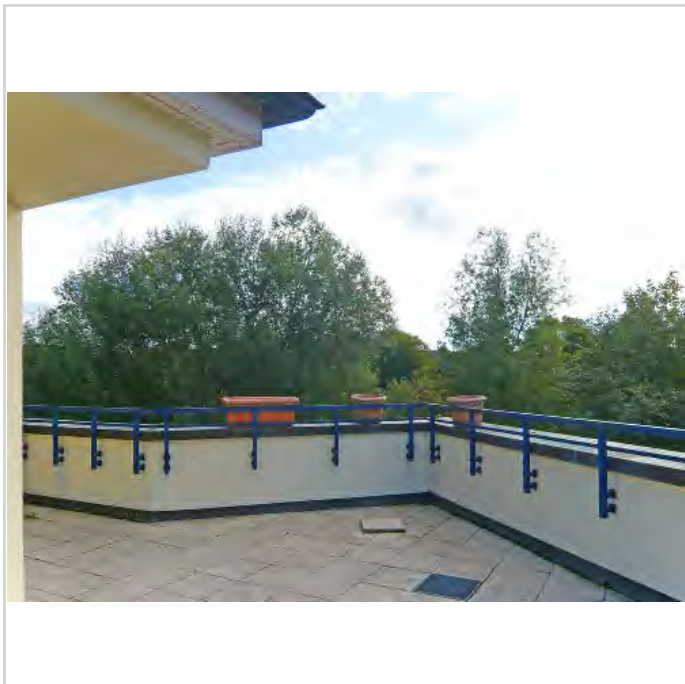
Objekt

Düsseldorf-Ludenberg, helle 3-Raum-Maisonette-Wohnung mit Parkett und großer Dachterrasse.



An der Kaiserburg 11
40629 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 108,34 m²
Kaltmiete: 1.340,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



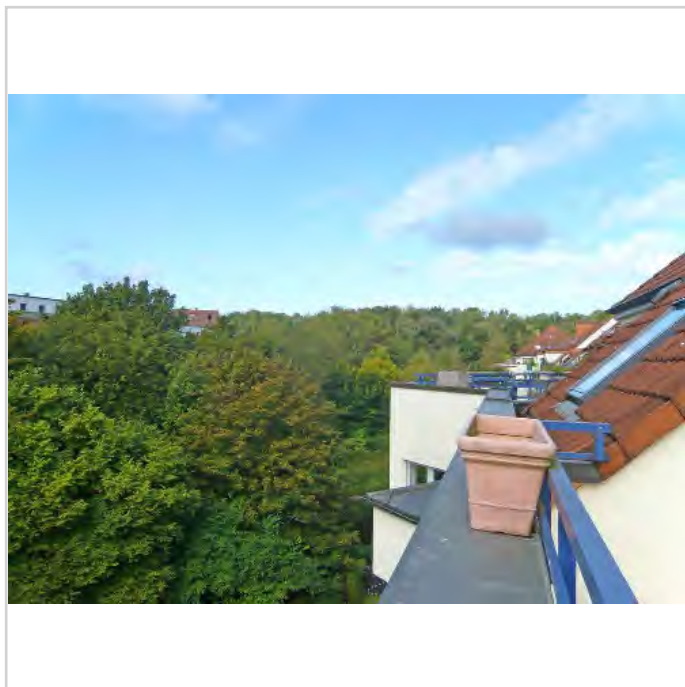
Terrasse



Terrasse



Ausblick Terrasse



Ausblick Terrasse

Düsseldorf-Ludenberg, helle 3-Raum-Maisonette-Wohnung mit Parkett und großer Dachterrasse.



An der Kaiserburg 11
40629 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 108,34 m²
Kaltmiete: 1.340,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Objekt Umfeld



Objekt Umfeld



Objekt Umfeld



Objekt Umfeld

Düsseldorf-Ludenberg, helle 3-Raum-Maisonette-Wohnung mit Parkett und großer Dachterrasse.



An der Kaiserburg 11
40629 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 108,34 m²
Kaltmiete: 1.340,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Objekt Umfeld



Objekt Umfeld



Objekt Umfeld



Objekt Umfeld