

# Düsseldorf-Ludenberg, wohnen am Aaper Wald. Helle 3-Raum-Wohnung mit 2 Bädern und Südwest-Balkon.



**Ratinger Weg 11**  
40629 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 76,31 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 880,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Scout-ID: 39253481  
Objekt-Nr.: D032622

**FRIES**  
**IMMOBILIEN**

**Ihr Ansprechpartner:**

FRIES IMMOBILIEN e. K.

Büro Köln

E-Mail: [infok1@fries-immobilien.de](mailto:infok1@fries-immobilien.de)

Tel: +49 221 9521314

Fax: +49 221 9521318

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

Wohnungstyp: Etagenwohnung  
Nutzfläche ca.: 79,06 m<sup>2</sup>  
Etage: 3  
Schlafzimmer: 2  
Badezimmer: 2  
Keller: Ja  
Balkon/Terrasse: Ja  
Personenaufzug: Ja  
Objektzustand: Gepflegt  
Baujahr: 1993  
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis  
Heizungsart: Zentralheizung  
Wesentliche Energieträger: Gas  
Endenergieverbrauch: 135,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: E  
Bezugsfrei ab: 15. Januar 2021  
Haustiere: Nach Vereinbarung  
Garage/Stellplatz: Tiefgarage  
Anzahl Garage/Stellplatz: 1

Nebenkosten: 220,00 EUR  
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Ja  
Garage/Stellplatz-Mietpreis: 70,00 EUR  
Kautions: 2.640 EUR (3x Kaltmiete, Bankbürgschaft möglich)

# 3-Raum-Wohnung

20326/22

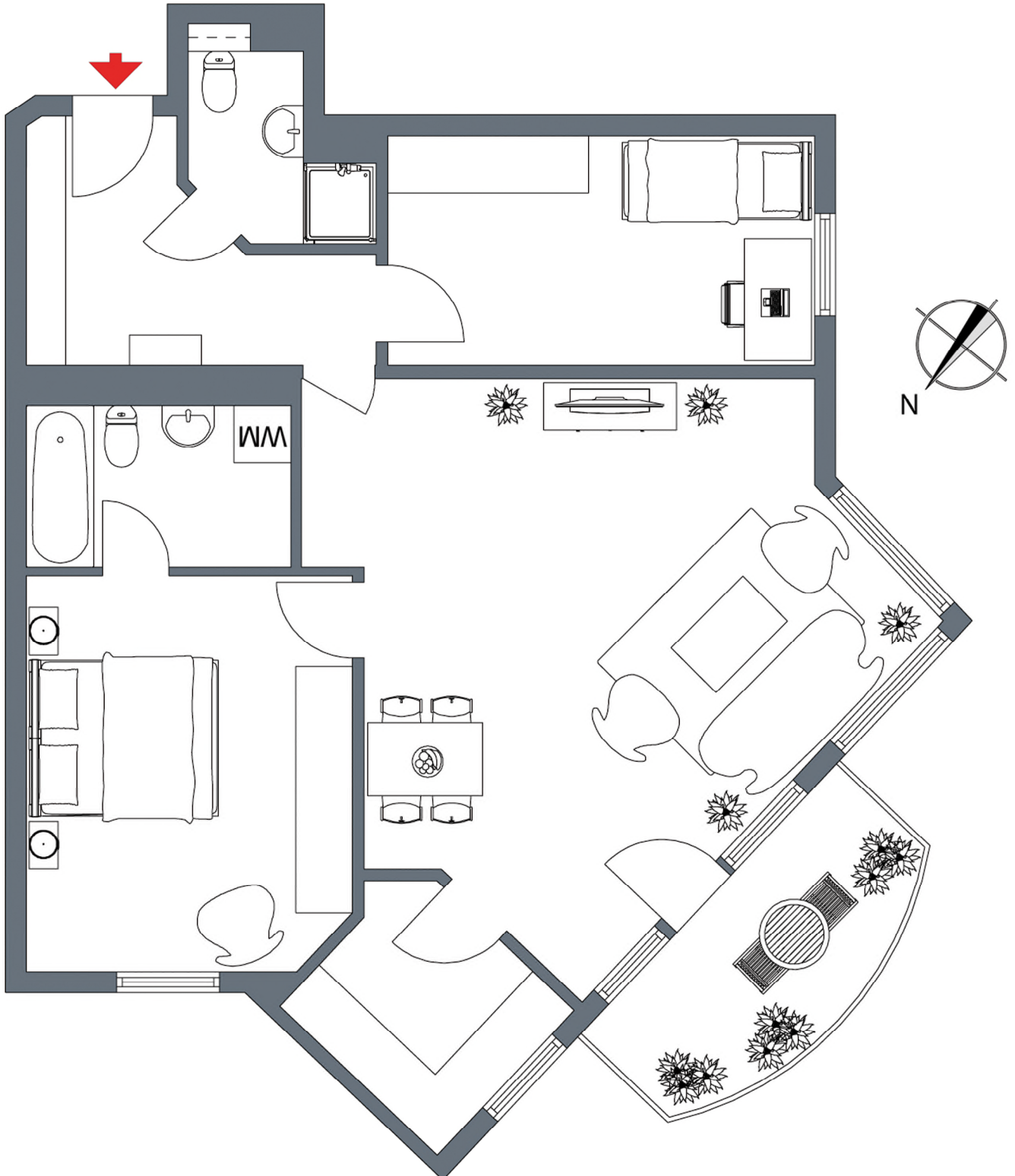
3. OG

Wohnen	28,95 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,19 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,10 m <sup>2</sup>
Küche	5,00 m <sup>2</sup>
Bad	5,09 m <sup>2</sup>
WC/ Dusche	2,79 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,17 m <sup>2</sup>
Flur	6,27 m <sup>2</sup>
Balkon	5,50 m <sup>2</sup>

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 maximal 50% angesetzt worden.

Alle Maße sind ca. Maße. Kleine Änderungen vorbehalten.

<b>Grundfläche</b>	<b>79,06 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>76,31 m<sup>2</sup></b>
--------------------	----------------------------	-------------------	----------------------------



# Düsseldorf-Ludenberg, wohnen am Aaper Wald. Helle 3-Raum-Wohnung mit 2 Bädern und Südwest-Balkon.



**Ratinger Weg 11**  
40629 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 76,31 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 880,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

## Objektbeschreibung:

Begehrte Ruhiglage am Aaper Wald.

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

Die schicke 3-Raum-Wohnung liegt im 3. Obergeschoss (mit Aufzug) eines modernen Mehrfamilienhauses und verfügt über einen Sonnenbalkon in Südwest-Lage.

## Ausstattung:

Buche-Laminatboden, zwei weiß geflieste Bäder, Waschmaschinenstellplatz im Wannenbad, wärmeisolierende Doppelverglasung, neutraler Einbauschränk im Flur, Glassicherheitsür zwischen Flur und Wohnbereich, Kellerraum mit separatem Stromanschluss.

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

## Lage:

Das Wohnobjekt in Düsseldorf-Gerresheim 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.

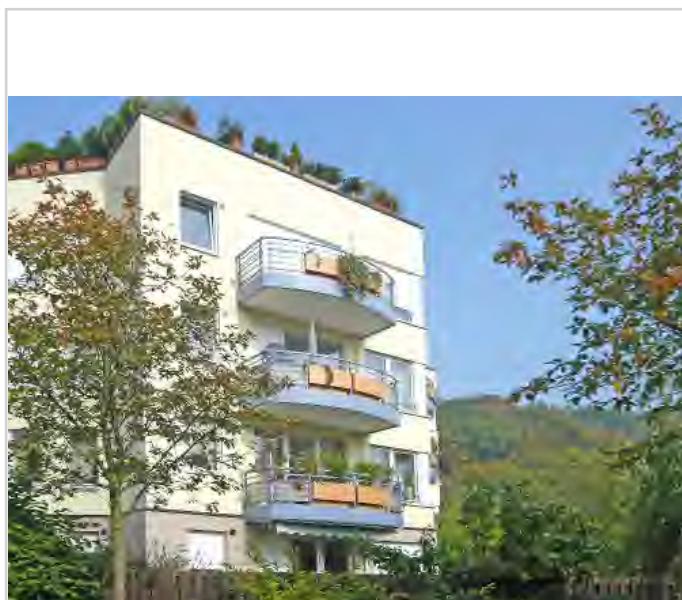
Einkaufsmöglichkeiten sind auch in 15 Minuten fußläufig zu erreichen. Bis zu den Autobahnen A3 und A46 fährt man 10 Minuten mit dem PKW.

## Sonstiges:

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



Objekt



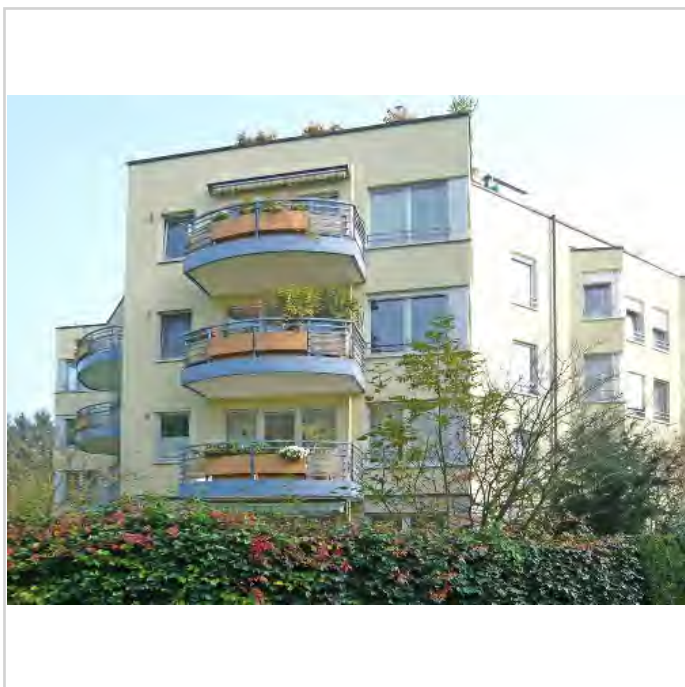
Objekt

# Düsseldorf-Ludenberg, wohnen am Aaper Wald. Helle 3-Raum-Wohnung mit 2 Bädern und Südwest-Balkon.

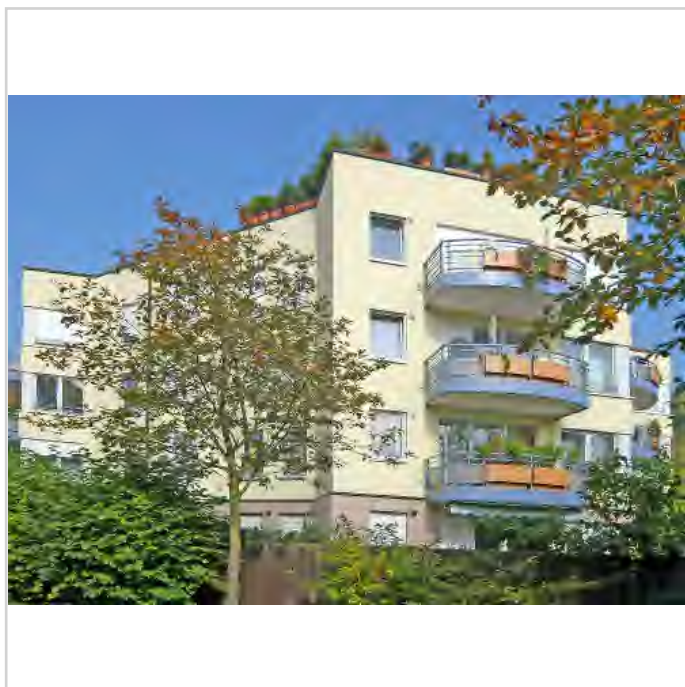


**Ratinger Weg 11**  
40629 Düsseldorf

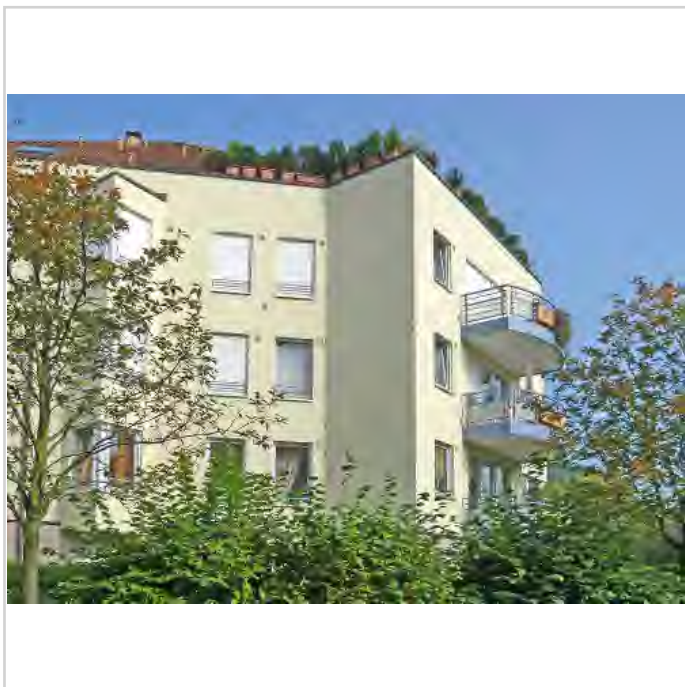
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 76,31 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 880,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



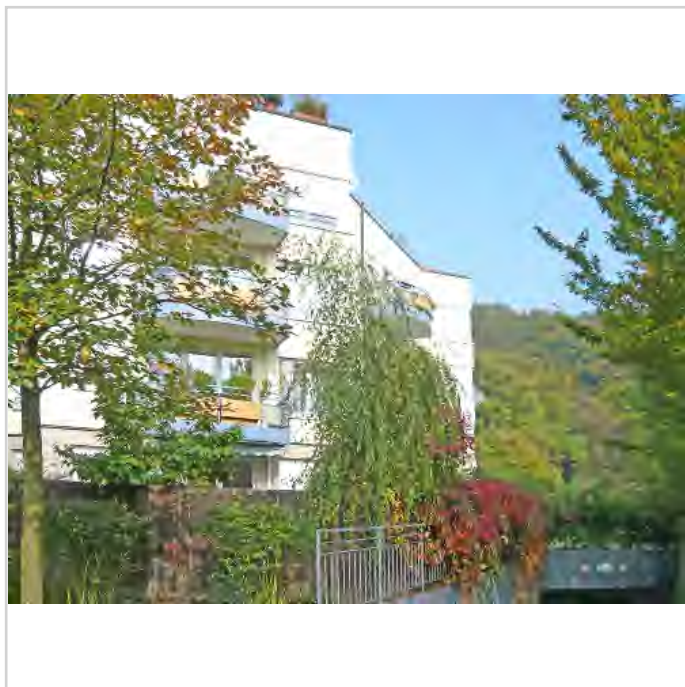
Objekt



Objekt



Objekt



Objekt

# Düsseldorf-Ludenberg, wohnen am Aaper Wald. Helle 3-Raum-Wohnung mit 2 Bädern und Südwest-Balkon.

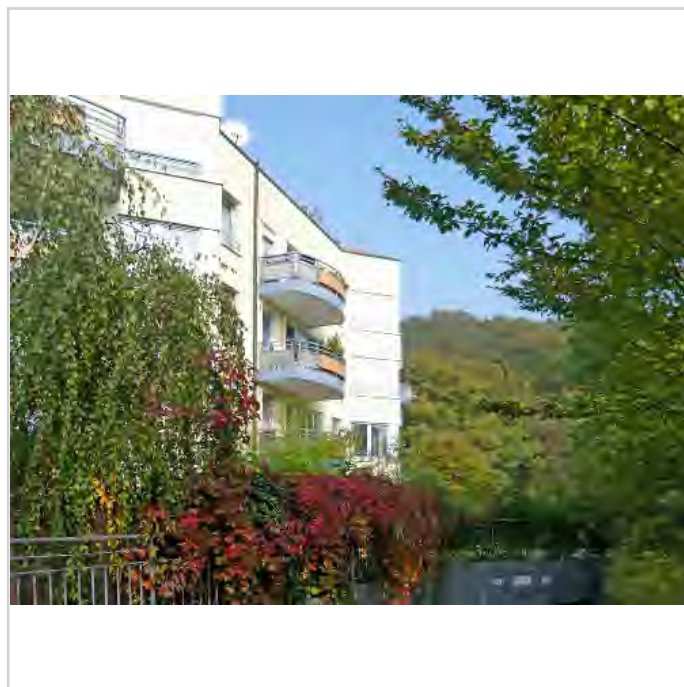


**Ratinger Weg 11**  
40629 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 76,31 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 880,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



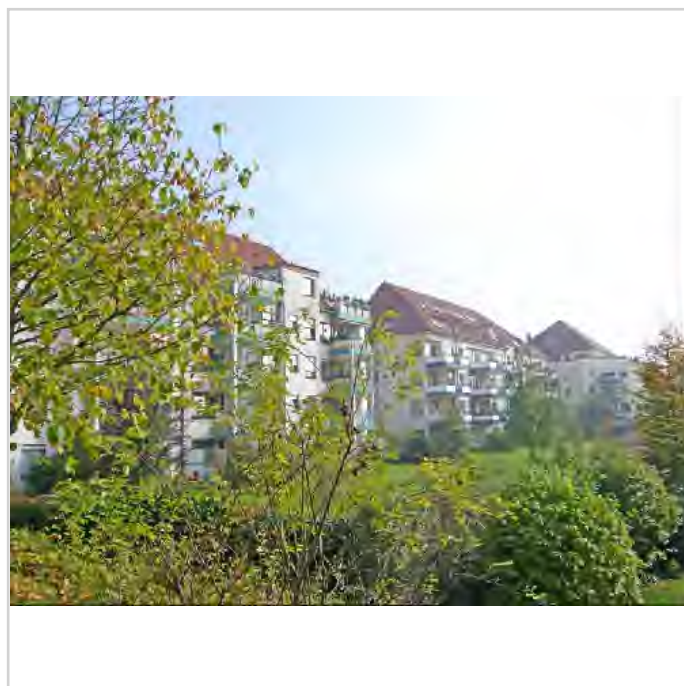
Objekt



Objekt



Objekt Umfeld



Objekt Umfeld

# Düsseldorf-Ludenberg, wohnen am Aaper Wald. Helle 3-Raum-Wohnung mit 2 Bädern und Südwest-Balkon.



**Ratinger Weg 11**  
40629 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 76,31 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 880,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Objekt Umfeld



Objekt Umfeld



Objekt Umfeld



Objekt Umfeld