

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



**Ratinger Weg 11**  
40629 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 59,44 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 670,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Scout-ID: 128923698  
Objekt-Nr.: D032624

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	62,19 m <sup>2</sup>
Etage:	3
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	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:	1. August 2021
Haustiere:	Nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

**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>

Nebenkosten: 190,00 EUR

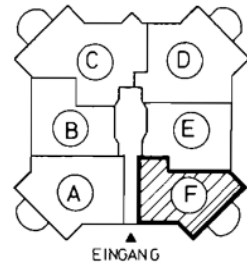
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Ja

Garage/Stellplatz-Mietpreis: 65,00 EUR

Kaution: 2.010 EUR (3x Kaltmiete, Bankbürgschaft möglich)

# Typ 2-Raum-Wohnung

## 62,19 m<sup>2</sup>

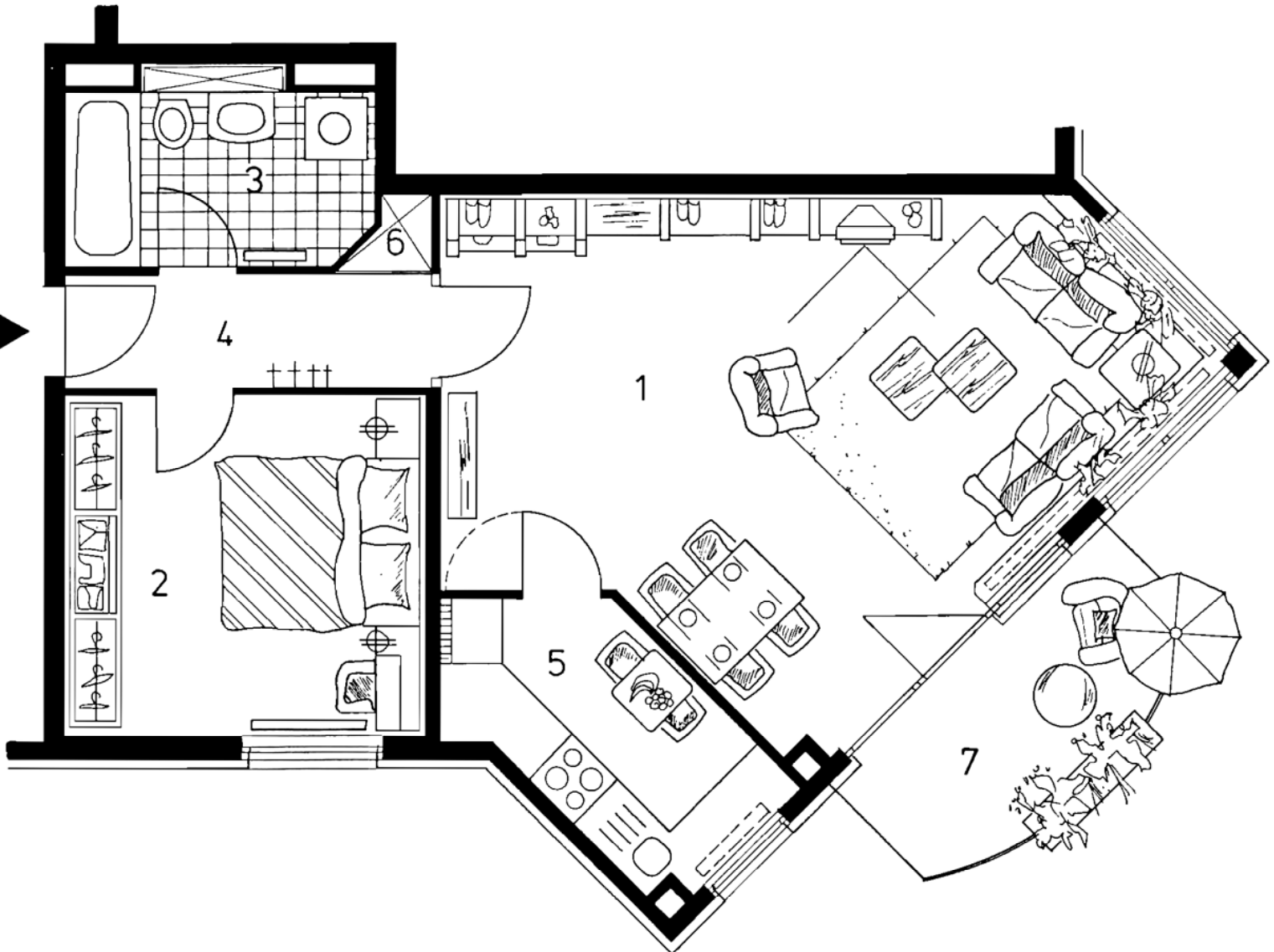


1	Wohnraum	29,09 m <sup>2</sup>
2	Schlafräum	11,73 m <sup>2</sup>
3	Küche	5,88 m <sup>2</sup>
4	Bad	5,45 m <sup>2</sup>
5	Diele	3,97 m <sup>2</sup>
6	Abstellraum	0,57 m <sup>2</sup>
7	Balkon	5,50 m <sup>2</sup>

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 50 % angesetzt worden. Deshalb beträgt die anrechenbare

Grundfläche **62,19 m<sup>2</sup>** Wohnfläche **59,44 m<sup>2</sup>**

Alle Maße sind ca. Maße. Kleine Änderungen vorbehalten.



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



**Ratinger Weg 11**  
40629 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 59,44 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 670,00 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 2-Raum-Wohnung liegt im 3. Obergeschoss (mit Aufzug) eines modernen Mehrfamilienhauses und verfügt über eine moderne Einbauküche und einen Balkon mit einem Blick ins Grüne.

## Ausstattung:

Buche-Laminatboden, weiß gefliestes Bad mit Badewanne und Waschmaschinenstellplatz, wärmeisolierende Doppelverglasung, neutraler Einbauschränk im Flur, Glassicherheitstür zwischen Flur und Wohnbereich, Kellerraum mit separatem Stromanschluss.

## 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 2-Raum-Wohnung mit Einbauküche und Balkon.



**Ratinger Weg 11**  
40629 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 59,44 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 670,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Objekt



Objekt



Objekt



Objekt

Düsseldorf-Ludenberg, wohnen am Aaper Wald. Helle 2-Raum-Wohnung mit Einbauküche und Balkon.



**Ratinger Weg 11**  
40629 Düsseldorf

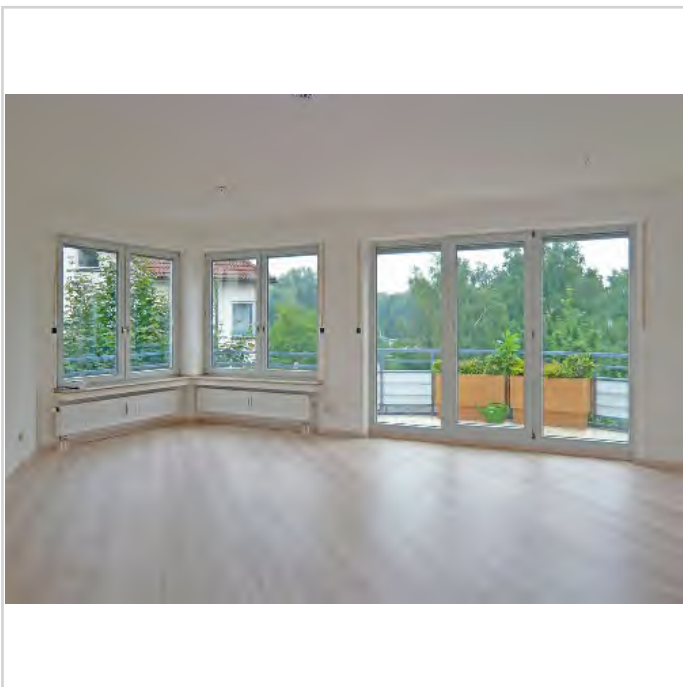
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 59,44 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 670,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



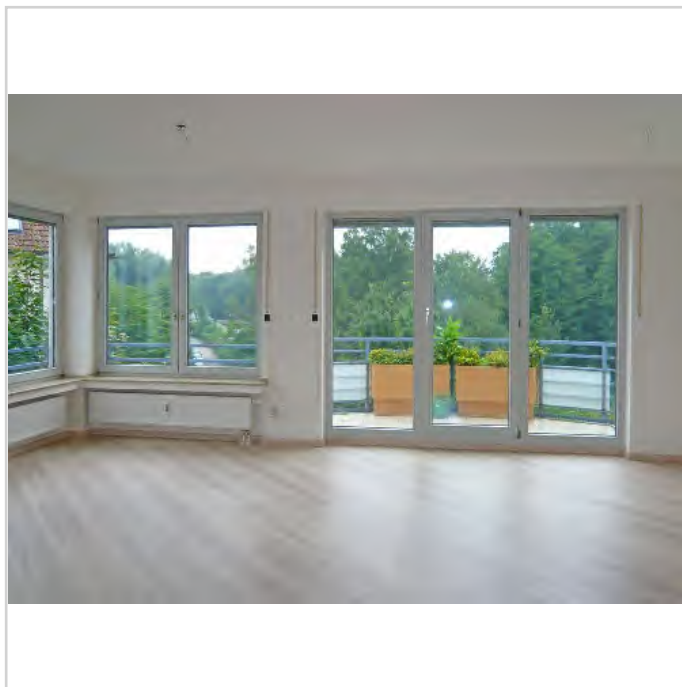
Objekt



Objekt



Wohnzimmer



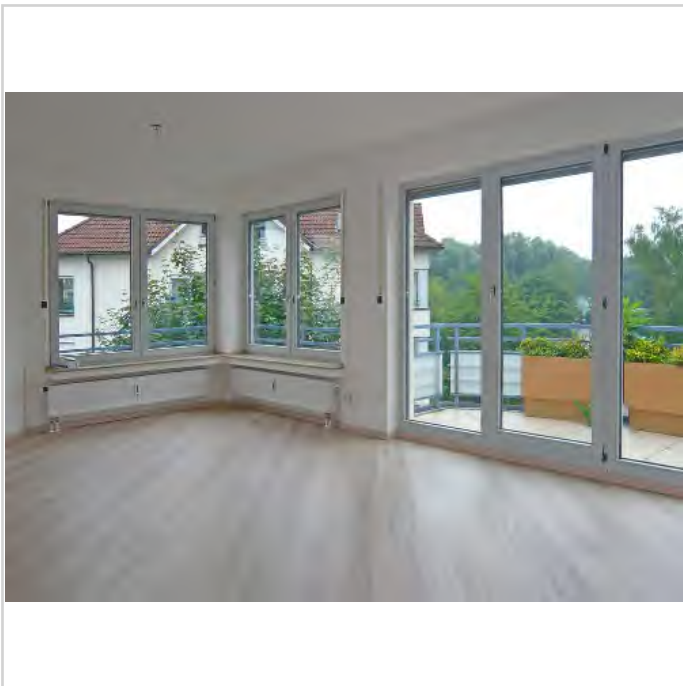
Wohnzimmer

Düsseldorf-Ludenberg, wohnen am Aaper Wald. Helle 2-Raum-Wohnung mit Einbauküche und Balkon.

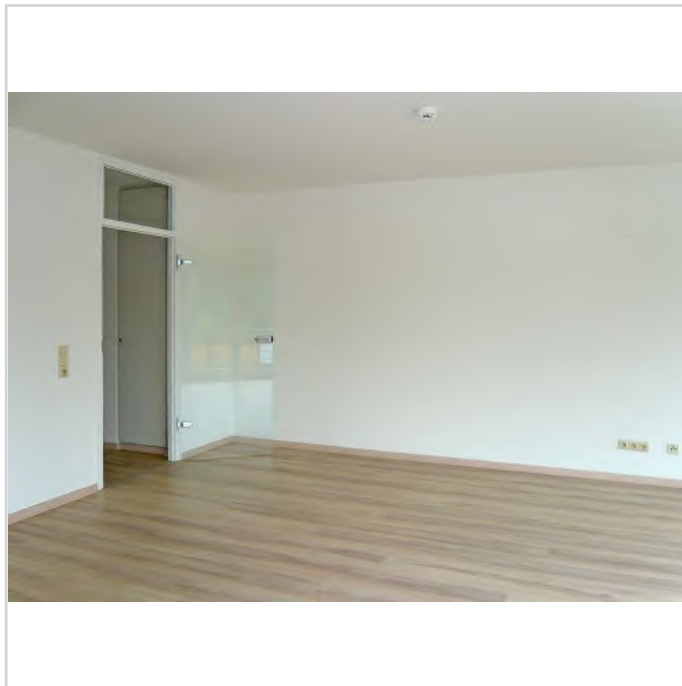


Ratinger Weg 11  
40629 Düsseldorf

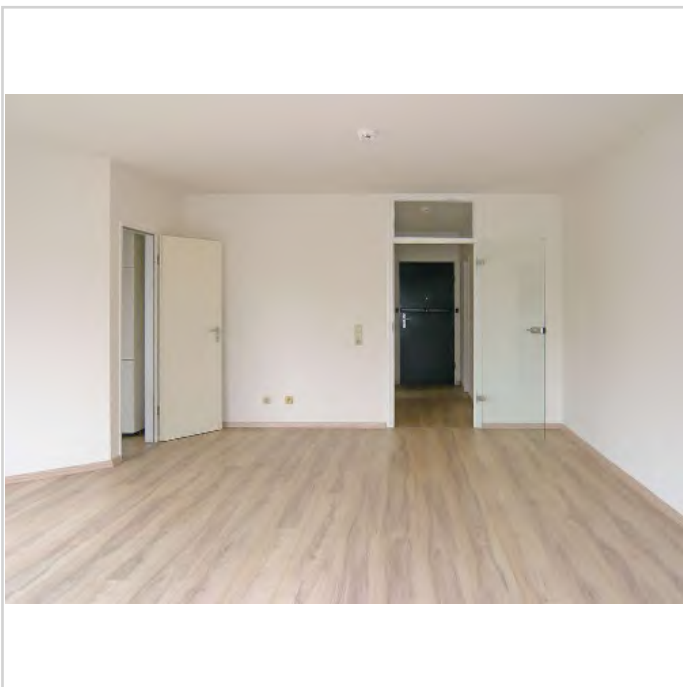
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 59,44 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 670,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



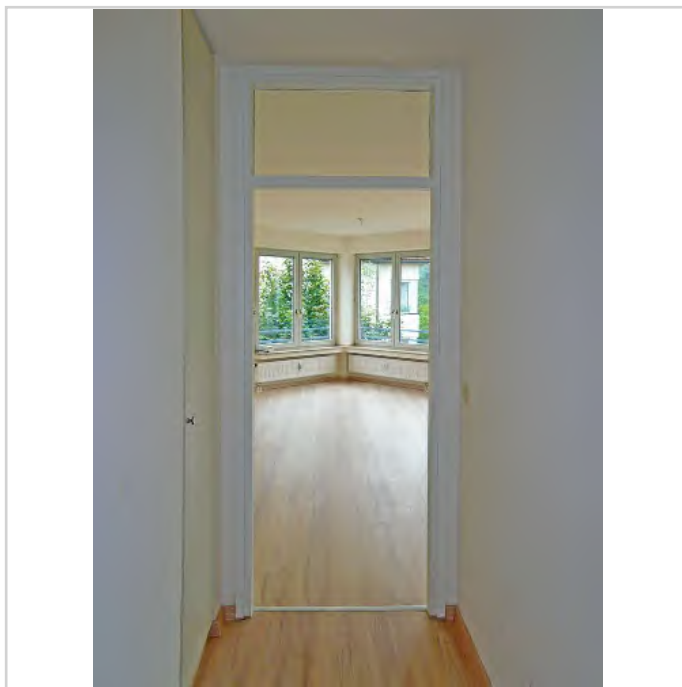
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



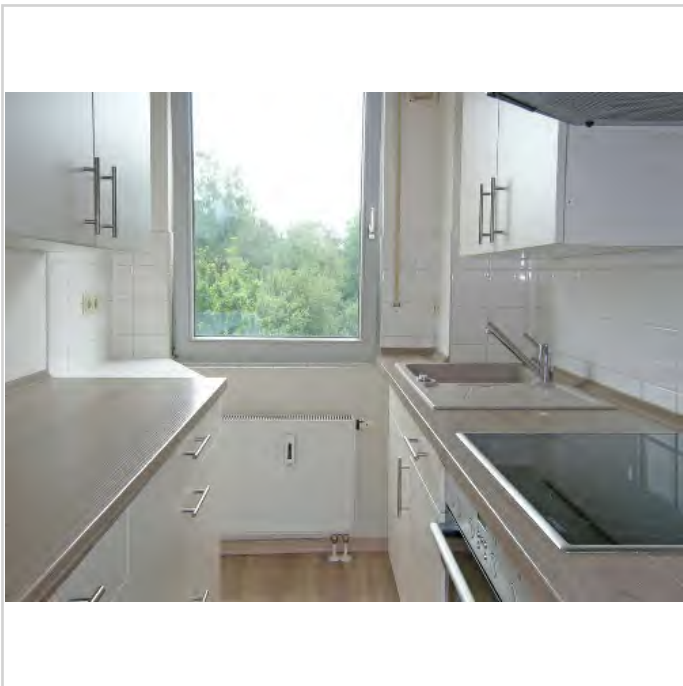
Flur

Düsseldorf-Ludenberg, wohnen am Aaper Wald. Helle 2-Raum-Wohnung mit Einbauküche und Balkon.

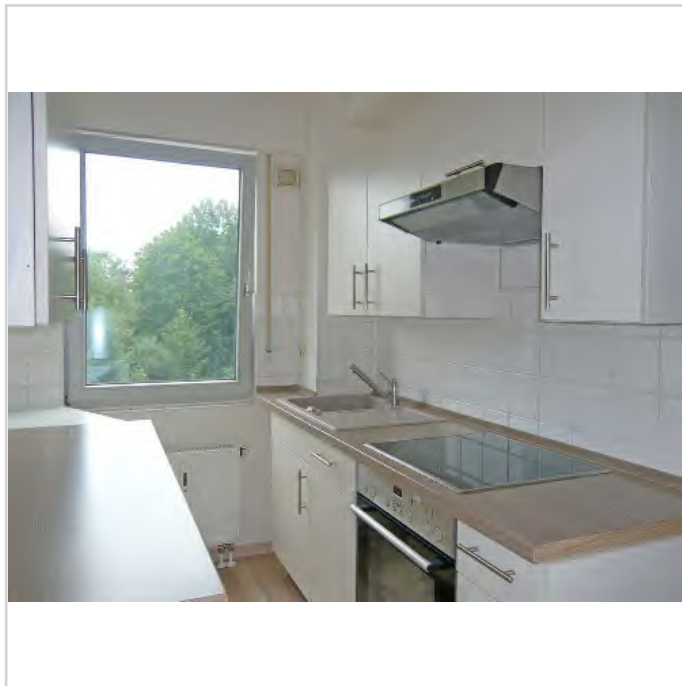


Ratinger Weg 11  
40629 Düsseldorf

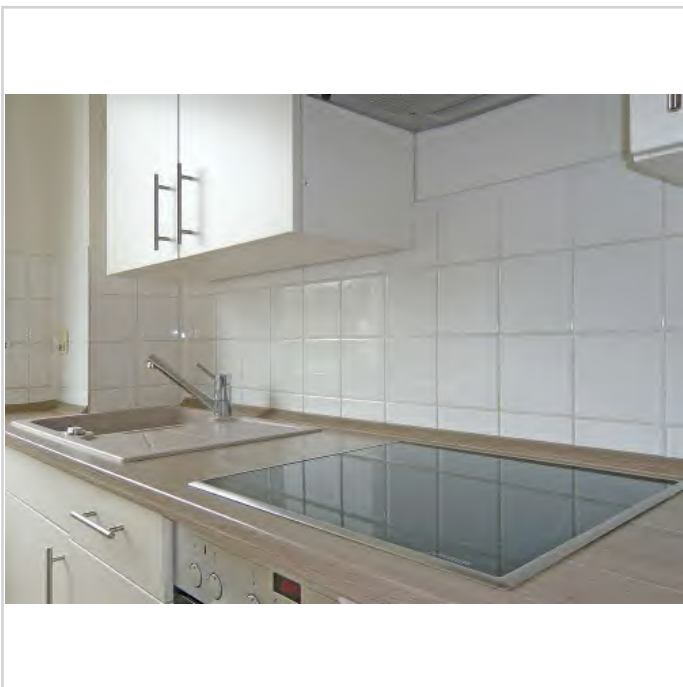
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 59,44 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 670,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



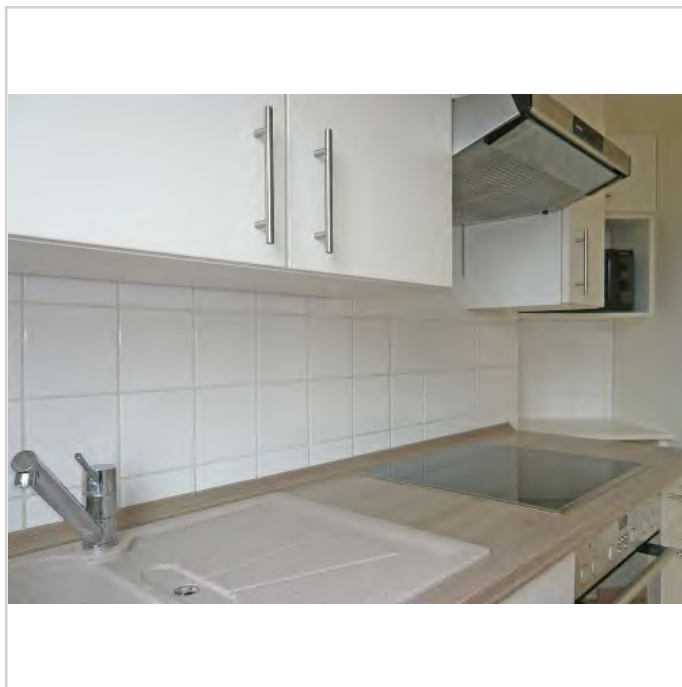
Küche mit Einbauküche



Küche mit Einbauküche



Küche mit Einbauküche



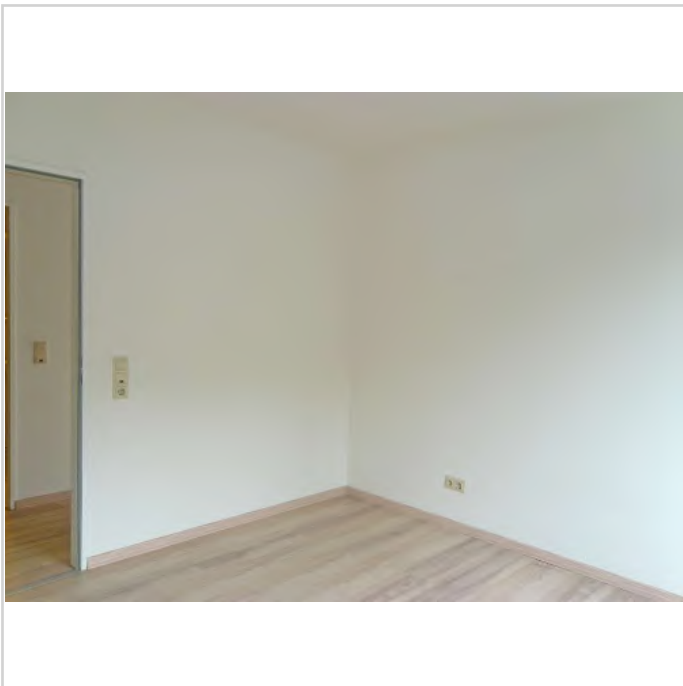
Küche mit Einbauküche

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

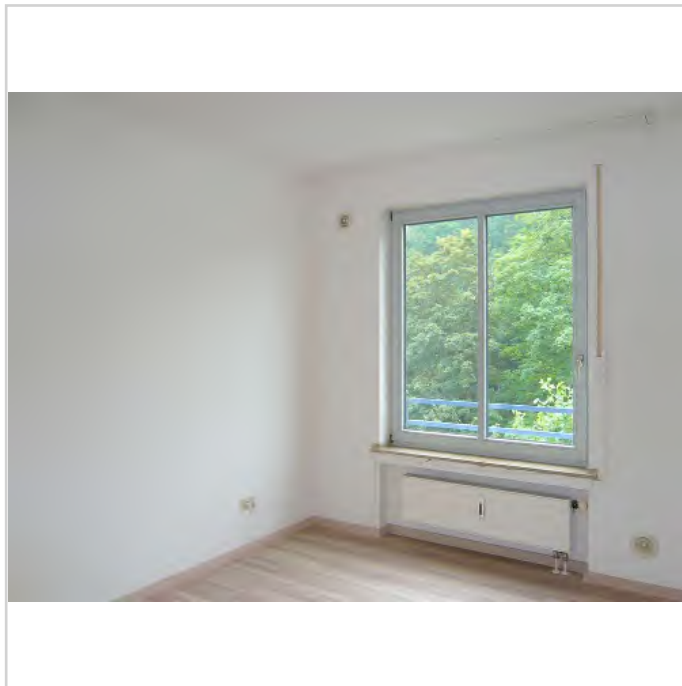


**Ratinger Weg 11**  
40629 Düsseldorf

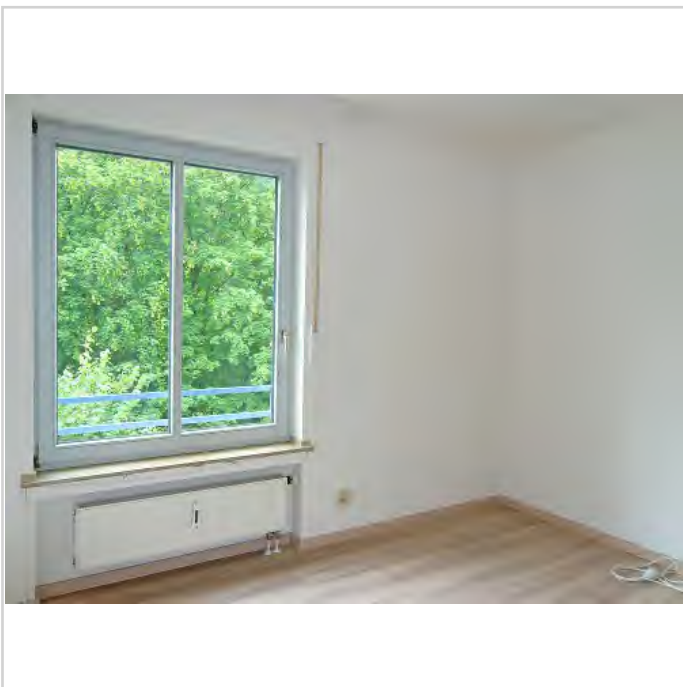
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 59,44 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 670,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



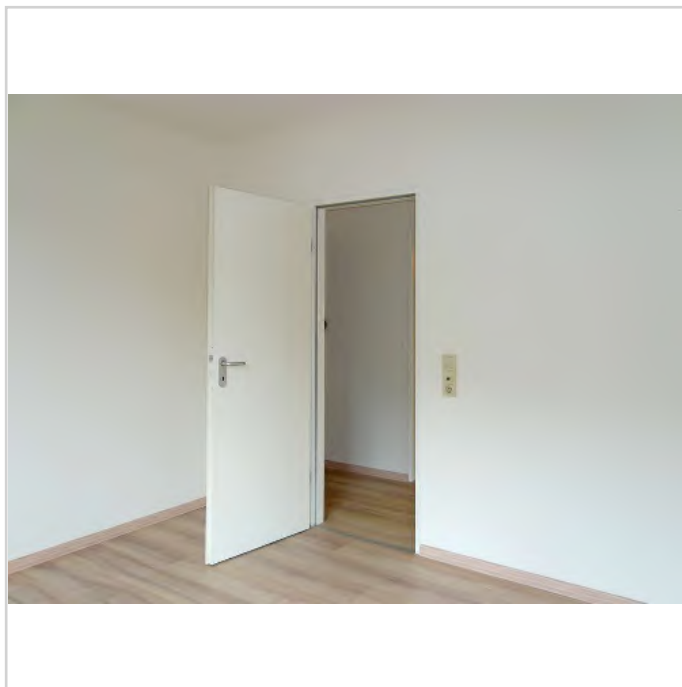
Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Düsseldorf-Ludenberg, wohnen am Aaper Wald. Helle 2-Raum-Wohnung mit Einbauküche und Balkon.



Ratinger Weg 11  
40629 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 59,44 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 670,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Balkon

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



**Ratinger Weg 11**  
40629 Düsseldorf

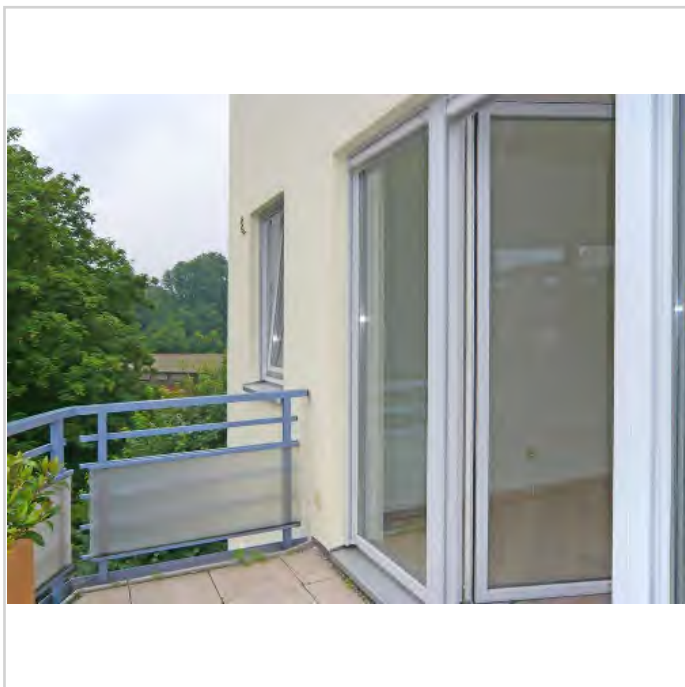
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 59,44 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 670,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



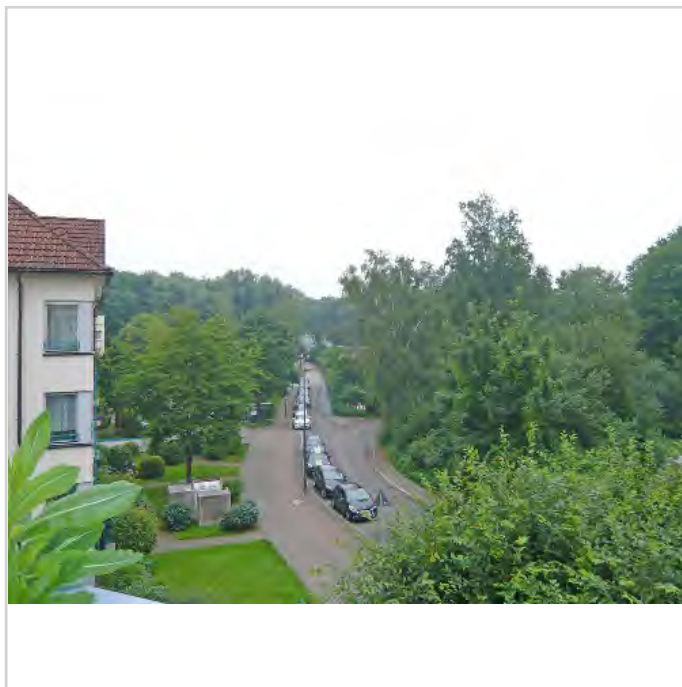
Balkon



Balkon



Balkon



Ausblick

Düsseldorf-Ludenberg, wohnen am Aaper Wald. Helle 2-Raum-Wohnung mit Einbauküche und Balkon.

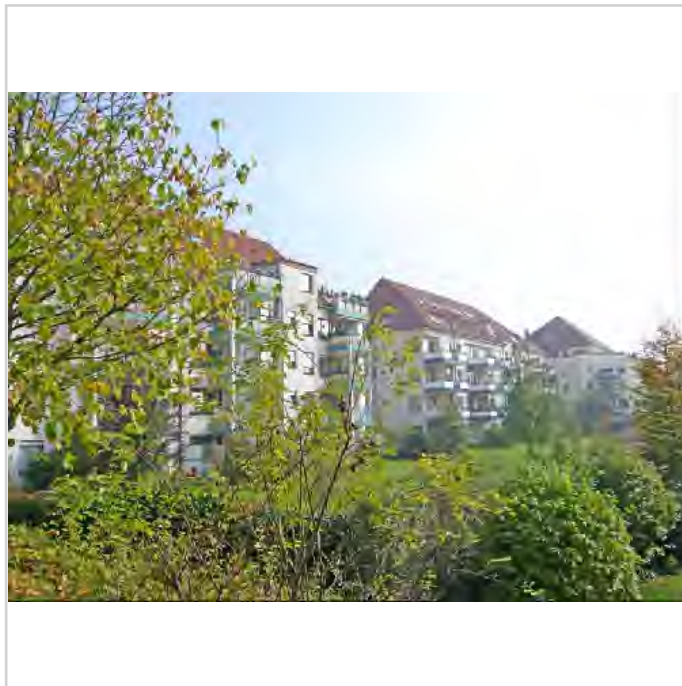


**Ratinger Weg 11**  
40629 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 59,44 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 670,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



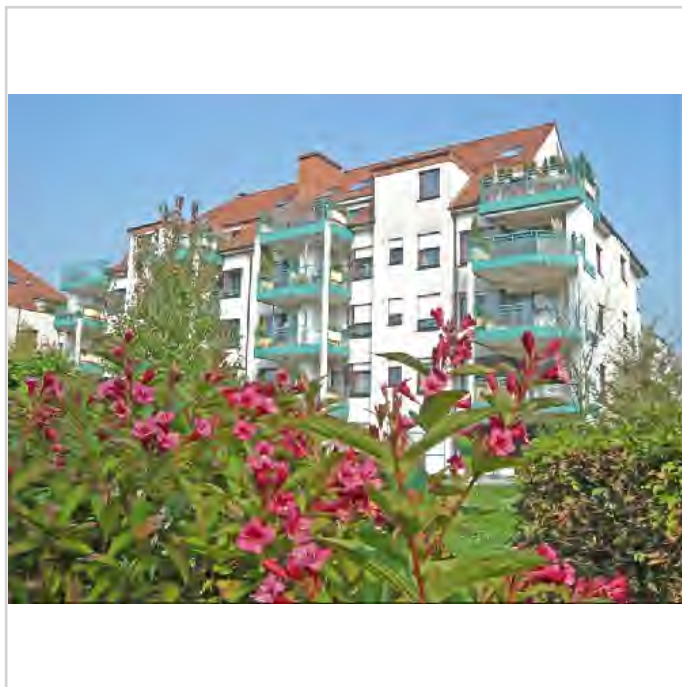
Objekt Umfeld



Objekt Umfeld



Objekt Umfeld



Objekt Umfeld