



AMBER
IMMOBILIEN

EXCLUSIVE WOHNUNGEN
in Düsseldorf Ludenberg



AMBER
IMMOBILIEN



Landhaus Ludenberg

Bergische Landstrasse 334, Düsseldorf

Die Lage



Leben im grünen Stadtteil Düsseldorf.

Mehr als die Hälfte des Stadtteils sind Forst- und landwirtschaftliche Flächen. Überall geht man aus den Wohnungen und Häusern nur ein paar Schritte und steht mitten im Grünen: Egal ob Grafenberger Wald, Gerresheimer Wald oder Aaper Wald. Der Pillenbach fließt durch den Stadtteil und bietet ein wunderschönes, unter Naturschutz stehendes Bachtal.

Ludenberg liegt im Düsseldorfer Osten und grenzt an Gerresheim, Grafenberg, Hubbelrath, Knittkuhl und Rath. Die Düsseldorfer Rennbahn hat zwar den Zusatz Grafenberg, liegt aber in Ludenberg. Der Wildpark und die Landeslinik gehören auch zu Ludenberg. Der Jan-Wellem-Brunnen an der Poensgen-Allee liegt zwar am Staufenbergplatz. Aber auf der Straßenseite, die schon zu Ludenberg gehört.

Alles das und noch viel, viel mehr hat Ludenberg zu bieten: Tolle Landschaften, alte Häuser, den Gallberg als früheren Hinrichtungsplatz von Gerresheim, den Rochusclub, auf dessen Plätze schon die Welt-Elite der Tennis-Cracks spielte – und viele interessante Menschen. Hier leben Radio-Moderator Mani Breuckmann, Ex-Henkel-Chef und IHK-Ehrenpräsident Ulrich Lehner, der frühere Air Berlin-Chef Achim Hunold, Tischtennis-Spieler Dimitrij Ovtcharov, der Rennfahrer Christopher Mies, Reichtumsforscher Professor Thomas Druyen.

**Insgesamt ohne jeden Zweifel eine ideale Umgebung
für ein hochwertiges stilvolles Familiensitz!**



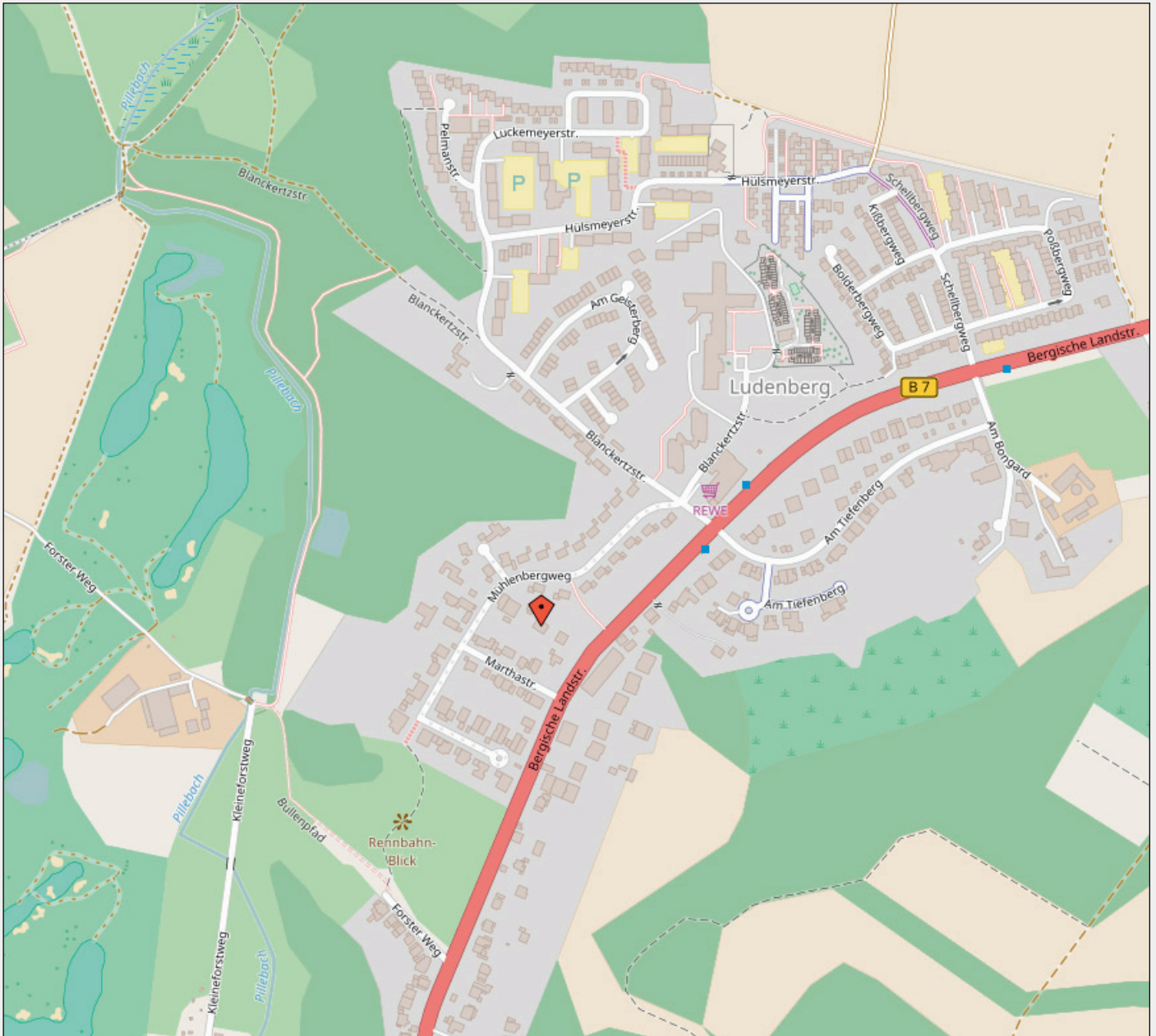
Anno 2014 Seitenansicht



Anno 2014 Eingang

Die Lage

Makro-Ansicht



Die Lage

Mikro-Ansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenanlage



Qualität Leben



Unser neues Objekt entsteht an der idyllischen Bergischen Landstraße 334 in Düsseldorf - Ludenberg mit je drei exklusiven, großzügig geschnittenen Mietwohnungen.

Die Architektur mit den stilvollen Fenstereinfassungen und den Absätzen fügt sich perfekt in die parkähnliche Umgebung ein. Große Terrassen und Balkone bzw. Dachterrassen, privat Gärten in den Erdgeschoßwohnungen und die großzügige Grundrissgestaltung zeichnen die Exklusivität der Wohnungen aus.

Die Ausstattung ist Luxuriös und Werthaltig. Einbauküchen, Fußbodenheizung, Parkettböden, Fliesen und technische Anlagen sind von bester Qualität.

Die Wohnung erfüllt alle Ansprüche, die andere Wohnungen nicht erfüllen können:

- Eine bequem befahrbare und sehr geräumige Garage.
- Eine sehr große Wohnküche mit Einbauküche und mit Balkon.
- Ein repräsentativer, großzügiger Wohn-/Essbereich mit Kaminzimmer.
- Ein Elternschlafzimmer.
- Zwei Kinder-/Gästezimmer.
- Zwei WC, ein Masterbad und Gäste WC.

Stilvolle Gestaltung und Ausstattung:

- Fußbodenheizung und zentrale Warmwasserversorgung.
- Hochwertige Holzfenster mit Isolierverglasung.
- Klassischer Parkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen.
- Elektrische Rollläden in allen Räumen.
- Eine moderne Video-Gegensprechanlage.
- WC und Bäder mit edler Gestaltung: Boden und Sockel aus Naturstein, edle Armaturen.



Qualität Leben



Bergische Landstrasse 334, OG

4 Zimmerwohnung, Balkon
Die Wohnfläche beträgt ca.132 m².

Die Mietpreis ist 2150 Euro Kalt plus 430 Euro Nebenkosten.

Insgesamt monatlicher Mietpreis beträgt 2580 Euro.

Eine zusätzliche Provision fällt nicht an!

Gerne informieren wir Sie über weitere Einzelheiten. Setzen Sie sich bitte unter 0176 / 24110998 telefonisch mit uns in Verbindung. Oder schicken Sie uns bitte Ihre Anfragen per E-Mail an info@amber-gbr.de.



Landhaus Ludenberg

Bergische Landstrasse 334, OG

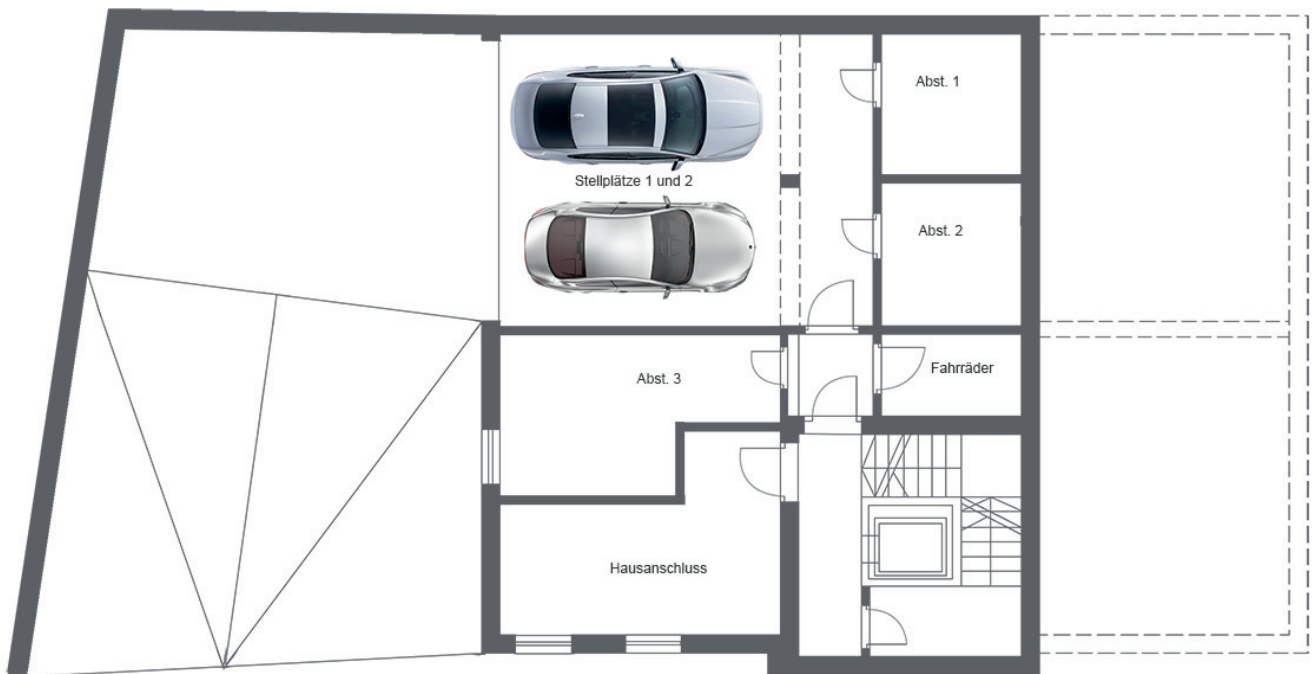
Bergische Landstrasse 334, OG



Landhaus Ludenberg

Bergische Landstrasse 334, Keller

Bergische Landstrasse334, KG



Landhaus Ludenberg

Bergische Landstrasse 334, Treppenhaus



Landhaus Ludenberg

Bergische Landstrasse 334, OG



Landhaus Ludenberg

Bergische Landstrasse 334, OG



Landhaus Ludenberg

Bergische Landstrasse 334, OG



Landhaus Ludenberg

Bergische Landstrasse 334, OG



Landhaus Ludenberg

Bergische Landstrasse 334, Hauptbad



Landhaus Ludenberg

Bergische Landstrasse 334, Hauptbad



Landhaus Ludenberg

Bergische Landstrasse 334, Hauptbad



Landhaus Ludenberg

Bergische Landstrasse 334, Gäste WC



Landhaus Ludenberg

Bergische Landstrasse 334, Gäste WC



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 22.04.2024

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Bergische Landstraße 334 40629 Düsseldorf		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude	2014		
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	2014		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _N)	542 m ²		
Erneuerbare Energien	Solaranlage		
Lüftung	freie Lüftung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Gebäudefoto (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 4**).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Dipl.-Ing. Guido Hauser
BFH-Ingenieure GbR
Rheindorfer Str. 47
53225 Bonn

25.04.2014

Datum

Unterschrift des Ausstellers



¹⁾ Mehrfachangaben möglich

Ihr Vertriebspartner



Amber Gbr

- Adresse:
Düsseldorfer Str. 180, 40545 Düsseldorf
- Telefon: (0)176/241 10 998

Wir freuen uns auf Ihre Mail und antworten so schnell wie es möglich!

E-mail: info@amber-gbr.de

- Bürozeiten / Sprechzeiten:
Montag und Donnerstag
von 12.00 Uhr bis 15 Uhr
- Ansprechpartner:
Irina Winter



Allgemeine Hinweise

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann dennoch nicht übernommen werden.

Die Beschreibung und die Zeichnungen dienen nur der ersten Information und sind nicht absolut maßgenau bzw. nicht umfassend.

**Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns,
wenn Sie weitere Informationen wünschen!**