

Wohn- und Atelierhaus Ludwig

Bergische Landstraße 313
40629 Düsseldorf

Das Umfeld

Wohn- und
Atelierhaus
Ludwig





Leben im Denkmal der Moderne, individuell und einzigartig.

Der Architekt Eberhard Ludwig entwarf und baute das Objekt in den Jahren 1967 bis 1969. Als „Wohn- und Atelierhaus Ludwig“ wurde das Anwesen weit über Düsseldorf hinaus abekannt. Das Gebäude ist mit seinen geometrisch-abstrakten und funktionellen Formen ein stilsicheres Zitat der „D-Stijl-Bewegung“. Die Künstlerbewegung entstand 1917 und vertrat eine geometrisch-abstrakte, „asketische“ Darstellungsform in Kunst und Architektur sowie einen auf Funktionalität beschränkten Puris-

mus. Diese Ideen sollten wenige Jahre später prägende Elemente der Bauhaus-Philosophie werden. Prominenteste Vertreter der „D-Stijl-Bewegung“ waren der Maler Piet Mondrian und der Architekt Gerrit Rietveld.

Der Bauherr schuf ein schwerelos anmutendes, dreistöckiges Haus, dessen versetzte Ebenen ein neues Raumverständnis anregen und in dessen Folge sehr individuelle Nutzungskonzepte realisiert werden konnten und können.



Die Transparenz der Fassade mit ihren vielen offenen und wenigen geschlossenen Flächen öffnet das Haus für Licht und Natur. Der parkähnliche, weitläufige Garten vor und hinter dem Gebäude wird so zu einem Bestandteil des Hauses. Die aus Cortenstahlstützen, Stahlbetonbalken und Sichtbetonplatten bestehende Konstruktion ist sichtbar und zeigt die konstitutive Basis der Architektur. Kubenförmige Betonelemente vor und in der Fassade oder als eingehängte Raumkörper für Nass- und Sanitärbereiche folgen dem funktionalpuristischen Ansatz von D-Stijl und Bauhaus. Die Villa Vitris ist ein architektonisches Juwel, das individueller Nutzung eine große Bandbreite eröffnet. Als repräsentatives Einfamilien-Anwesen oder großzügiges Objekt mit zwei oder drei Wohnungen. Als funktionale Kombination von Arbeiten und Wohnen. Oder anders – ganz im Geist des Architekten und seiner Vorbilder, die für Kreativität und unkonventionelles Denken stehen.

Das Objekt

Wohn- und
Atelierhaus
Ludwig



Das Objekt

Wohn- und
Atelierhaus
Ludwig



Das Objekt

Wohn- und
Atelierhaus
Ludwig





Gesamte Wohn- und Nutzfläche:	ca. 772 qm
Zimmer:	15
Grundstück:	ca. 2.533 qm
Stellplätze:	5
Baujahr:	1967 - 1969
Modernisierung:	2005, 2007, 2011
Komfort:	Schwimmbad im Basement (reaktivierbar)

Für das Objekt liegen Vorabzüge des Energieausweises nach EnEV 2014 vor.





Steuerliche Vorteile bei Finanzierung und Abschreibung, da als Denkmal anerkannt und geschützt.

„Smart Home Digital Strom“ - Kontrolle und Steuerung des Hauses über Smartphone: Heizung und Beleuchtung, Jalousien und Markisen, Brandschutz, Überwachungskameras, Sicherheit von Einfahrt und Zugang. Ermöglicht signifikante energetische Einsparungen.

Hohe Sicherheitsstandards – elektronisch gesteuerte Toreinfahrt mit Videosprechanlage, umlaufende Videoüberwachung der Außen- und Eingangsbereiche, massive, hohe Außenmauer an der Straßenfront. Zusätzliche Sicherheit durch ebenfalls hohe Sicherheitsstandards bei den Anwesen der Nachbarschaft. Schusssichere Verglasung auf Wunsch möglich.

Top-Ausstattung: Hochwertige Kücheneinbauten mit allen Geräten, neue Buderus Brennwertanlage mit Warmwasserbereitung, Dach und Fenster werden nach EnEv 2014 erneuert, repräsentative Holzböden, partiell neu geschliffen und geölt.

Individuelle Ergänzungen und Veränderungen möglich – Umbauten im Rahmen der Denkmalschutz-Regelungen, neue Bäder oder anderes.

Die Lage

Bergische Landstraße 313
40629 Düsseldorf

Wohn- und
Atelierhaus
Ludwig

Das „Wohn- und Atelierhaus Ludwig“ liegt an der Bergischen Landstraße in Düsseldorf-Ludenberg, einem innenstadtnahen Stadtteil am nordöstlichen Stadtrand von Düsseldorf. Dieser Teil der Stadt gilt als eine der exklusivsten Wohnadressen der Rheinmetropole. In der Nachbarschaft finden sich der Golfclub „Hubbelrath“, der „Kosaido“ Golfclub und die international bekannte Tennisanlage „Rochusclub“. An das Anwesen grenzt ein weites und unverbautes Naturschutzgebiet mit zahlreichen



Laufstrecken, Wander- und Fahrradwegen. Darin integriert sind ein Wildpark und die Düsseldorfer Pferderennbahn.

Die Verkehrs-Anbindung ist hervorragend, die Autobahnen A3, A44 und der internationale Flughafen sind schnell zu erreichen. Zur Düsseldorfer Innenstadt mit Königsallee, Altstadt und Hauptbahnhof benötigt man mit dem PKW nur wenige Minuten. Im Nahbereich befindet sich ein Vollsortiment-Supermarkt mit allem, was man für den täglichen Bedarf braucht. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen bietet der nahegelegene Stadtteil Gerresheim. Das Angebot öffentlicher Verkehrsmitteln für Fahrten dorthin ist optimal.

Die Lage

Bergische Landstraße 313
40629 Düsseldorf

Wohn- und
Atelierhaus
Ludwig



- ← Innenstadt, Königsallee: 8 km (20 Min)
- ← Hauptbahnhof: 8 km (20 Min)
- ← Flughafen: 15 km (20 Min)

- Autobahn A3: 4 km (5 Min) →
- Flughafen: 22 km (17 Min) →



Allgemeiner Hinweis

Sämtliche in diesem Exposé gemachten Angaben, sowohl in textlicher als auch in zeichnerischer Hinsicht, basieren auf der gegenwärtigen Planung. Die AP TECTUM BAU GmbH als auch die WohnPlus AG behalten sich ausdrücklich jedwede Änderung sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht vor. Dieses Exposé begründet daher in keinem Fall irgendeinen Anspruch auf die bestimmte Herstellung oder Ausgestaltung einer Immobilie. Maßgebend für Ansprüche werden alleine die notariell zu beurkundenden Verträge und die in diesen Verträgen in Bezug genommenen Pläne und Beschreibungen sein, die von den in diesem Exposé gemachten Angaben abweichen können, aber nicht müssen.

In den Bauplänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit und als Anregungen für die Möblierung. Genaue Maße für Einrichtungen und Einbauten sind aufgrund normaler Bautoleranzen ausschließlich am Bau zu nehmen und können nicht exakt aus den Plänen abgeleitet werden.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Durch die Inanspruchnahme unserer Dienste oder die Verwertung von uns gegebener Hinweise kommt der Maklerauftrag zu unseren Geschäftsbedingungen zustande. Das gleiche gilt bei Rückfrage auf unser Angebot.

2. Wir werden für Käufer und Verkäufer als Nachweismakler, Immobilienvermittler tätig.

3. Widerrufsrecht: Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform z. B. Brief, Fax, E-Mail widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246§ 2 in Verbindung mit §1 und 2 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an: WohnPlus AG, Tannenstraße 27 in 40476 Düsseldorf, per Fax an: 0211 – 650 27 504, per Mail an: info@wohnplus-ag.de.

4. Widerrufsfolgen: Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z. B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren beziehungsweise herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

5. Zur Vermeidung von Schadensersatzansprüchen sind alle unsere Angebote, Eingaben und Mitteilungen vertraulich zu behandeln und dürfen ohne unsere Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden.

Bei Zuwiderhandlungen und Vertragsabschluss durch den Dritten, ist unser Auftraggeber verpflichtet, uns als Schadenersatz die Gebühren zu bezahlen, die uns zugestanden hätten, wenn er selbst den Vertrag abgeschlossen hätte.

6. Wenn der Kaufinteressent von unseren Angeboten bereits Kenntnis hat, ist er verpflichtet, uns hiervon binnen 3 Tagen unter Beifügung des Nachweises Mitteilung zu machen. Anderenfalls kann er sich uns gegenüber auf diese Vorkenntnis nicht berufen.

7. Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil entgeltlich und uneingeschränkt tätig zu werden.

8. Wird nichts anderes vereinbart, gelten die ortsüblichen Provisionssätze.

9. Der Kauf der hier genannten Wohnungen ist provisionspflichtig. Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. 19 % MwSt. auf den beurkundeten Gesamtkaufpreis. Unser Provisionsanspruch wird fällig, wenn auf Grund unserer Tätigkeit ein Vertrag zustande gekommen ist. Unser Provisionsanspruch bleibt auch dann begründet, wenn der auf Grund unserer Tätigkeit geschlossene Vertrag unwirksam wird, sei es durch Anfechtung, vorbehaltenem oder nicht vorbehaltenem Rücktritt, Ausbleib einer vorgesehenen Bedingung oder vorgesehener behördlicher Genehmigungen und Ähnlichem. Unser Provisionsanspruch wird auch dadurch nicht berührt, dass der Abschluss zu einem späteren Termin oder zu anderen Bedingungen erfolgt.

10. Wir sind berechtigt, bei Vertragsabschluss zugegen zu sein und können die Vorlage einer Vertragsabschrift sowie aller Nebenabreden verlangen.

11. Unsere Angebote und Angaben erfolgen gemäß den uns erteilten Auskünften. Sie sind freibleibend und unverbindlich. Wir übernehmen keine Gewähr für deren Richtigkeit. Wir übernehmen auch keine Gewähr für die Bonität der von uns zusammengeführten Vertragspartner. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, mit Ausnahme bei vorsätzlichem Handeln, ausgeschlossen.

12. Sollte eine der vor- oder nachstehenden Bestimmungen unwirksam sein, berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht.

13. Von diesen Bedingungen abweichende Vereinbarungen bedürfen der Schriftform.

14. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Ansprüche aus dem Maklervertrag einschließlich solcher aus Urkunden, Schecks und Wechseln ist Düsseldorf, soweit dies gesetzlich zulässig ist.



AP TECTUM BAU GMBH
Kaiser-Friedrich-Straße 18, 40597 Düsseldorf
www.AP-Tectum-Bau-GmbH.de

Vertrieb:



WohnPlus AG
Tannenstraße 27, 40476 Düsseldorf
0211 650 275 03
www.wohnplus-ag.de