

Düsseldorf – Grafenberg

# KAPITALANLAGE ! Großzügiges Wohngefühl mit schönem Weitblick ins Grüne - Aktuell vermietet !

Objektnummer: 25013189



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115,24 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25013189                  |
| Wohnfläche   | ca. 115,24 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                         |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1982                      |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage            |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 495.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                                      |

Objektnummer: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 149.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 14.11.2027     | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1983              |

Objektnummer: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Die Immobilie



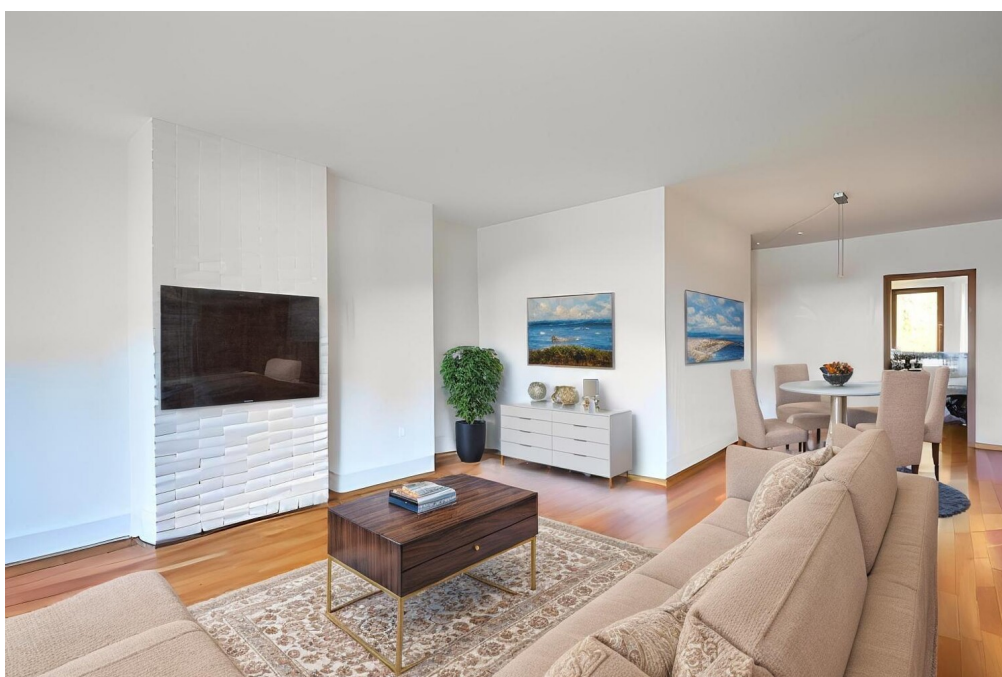
Objektnummer: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Ein erster Eindruck

Entdecken Sie diese ansprechende 4-Zimmer-Etagenwohnung aus dem Jahr 1982 mit einer Wohnfläche von ca. 115,22 m<sup>2</sup>. Die Wohneinheit überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Materialien und eine umfassende Modernisierung – insbesondere die 2022 vollständig erneuerten Bäder. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und bietet großzügigen Wohnkomfort für Paare, Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Flur, der alle Räume miteinander verbindet und ein offenes, freundliches Wohngefühl vermittelt. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Zuhauses. Große Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und schaffen eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf den weitläufigen Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne – ein perfekter Ort zum Entspannen und Genießen.

Die separate Küche ist praktisch geschnitten und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre individuellen Einrichtungsideen. Drei gut proportionierte Schlafzimmer gewährleisten ausreichend Rückzugsraum – ideal als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen verleihen der Wohnung eine stilvolle und zugleich pflegeleichte Note.

Zwei modern gestaltete Bäder – ein Duschbad und ein Badezimmer mit Wanne – wurden im Zuge der letzten Sanierung hochwertig erneuert. Ergänzt wird das Angebot durch ein separates Gäste-WC, das ebenfalls zeitgemäß modernisiert wurde und hohen Komfort bietet.

Weitere Ausstattungsmerkmale sind doppelt verglaste Fenster, ein praktischer Abstellraum sowie zahlreiche Details, die das Wohnen angenehm und funktional gestalten. Die großzügige Raumaufteilung eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und erlaubt ein hohes Maß an individueller Wohnfreiheit.

Die Lage überzeugt durch eine angenehme, grüne Umgebung und eine gewachsene Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erreichen Sie schnell das Stadtzentrum und umliegende Stadtteile.

Diese Immobilie ist ideal für alle, die Wert auf Großzügigkeit, Qualität und eine harmonische Wohnatmosphäre legen. Die Wohnung ist derzeit an eine vierköpfige Familie vermietet.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den vielen Vorzügen dieser gepflegten Wohnung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Ausstattung und Details

- großer Balkon mit schönem Weitblick ins Grüne
- Abstellraum auf dem Balkon
- Balkonbeleuchtung
- Parkett Boden
- modernisiertes Gäste-WC
- 1 moderne Badezimmer mit Dusche
- 1 moderne Badezimmer mit Wanne
- 3 Schlafzimmer
- großer Wohn- / Essbereich
- Abstellraum
- Kamin (derzeit nicht im Betrieb)
- separate Küche
- Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Alles zum Standort

Düsseldorf- Grafenberg ist ein besonders beliebter Stadtteil, im Düsseldorfer Osten, denn hier ist es noch herrlich grün und erholsam. Die Verkehrsanbindung zur Stadtmitte ist optimal und mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen. Alle Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind ausreichend vorhanden. Der Grafenberger Wald, die Rennbahn, sowie mehrere Golfplätze in unmittelbarer Umgebung runden diesen attraktiven Standort ab.

Rund um den Staufenbergplatz und an der Grafenberger Allee liegt das Zentrum für die Nahversorgung. Das Stadtzentrum ist mit den Straßenbahnlinien 709, 712, 713 und 719 in ca. 15 Minuten erreichbar. Zur A3 sind es mit dem Auto ca. sechs Kilometer. Von hier aus gelangen Sie auf die A44 und die A52.

### Kindergärten:

Kita Düsseldorf, Erwin-Rommel-Straße 17, 40470 Düsseldorf

Ursulinchen, Irmgardstraße 12, 40235 Düsseldorf

Kindertagesstätte St. Maria vom Frieden, Dreherstraße 202, 40625 Düsseldorf

### Grundschulen:

Gutenberg-Schule, Grafenberger Allee 384, 40235 Düsseldorf

Carl-Sonnenschein-Schule, Graf-Recke-Straße 153, 40237 Düsseldorf Städtische

Katholische Grundschule, Unter den Eichen 26, 40625 Düsseldorf

### Weiterführende Schulen:

Marie Curie Gymnasium, Gräulinger Str. 15, 40625 Düsseldorf

Maria Montessori Gesamtschule Düsseldorf, Lindenstraße 140, 40233 Düsseldorf

### Supermärkte:

Rewe, Grafenberger Allee 368, 40235 Düsseldorf, Netto, Grafenberger Allee 399, 40235

Düsseldorf, Lidl, Grafenberger Allee 289 c, 40235 Düsseldorf

### Restaurants:

ArabesQ, Ludenbergstraße 1, 40629 Düsseldorf

Der Grieche, Grafenberger Allee 405, 40235 Düsseldorf

Le Creol, Grafenberger Allee 360, 40235 Düsseldorf

Krankenhäuser:

LVR-Klinikum Düsseldorf, Bergische Landstraße 2, 40629 Düsseldorf

Naherholung:

Wildpark Düsseldorf Grafenberg, Rennbahnstraße 60, 40629 Düsseldorf

Golfanlage Grafenberg, Rennbahnstraße 24-26, 40629 Düsseldorf

Objektnummer: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.11.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 149.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch!

Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf!

Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen.

Provision: Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig.

Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)