

Düsseldorf – Grafenberg

## Spacious living space with beautiful views of the surrounding greenery - Currently rented!

*Property ID: 25013189*



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

PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 115,24 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## At a glance

|                      |                           |                     |   |
|----------------------|---------------------------|---------------------|---|
| Property ID          | 25013189                  | Purchase Price      | 495.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 115,24 m <sup>2</sup> | Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Floor                | 3                         | Construction method | Solid   |
| Rooms                | 4                         | Equipment           | Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony                            |
| Bedrooms             | 3                         |                     |   |
| Bathrooms            | 2                         |                     |   |
| Year of construction | 1982                      |                     |   |
| Type of parking      | 1 x Underground car park  |                     |   |

Property ID: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Energy Data

|                                |                 |  |                                |
|--------------------------------|-----------------|--|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 149.00 kWh/m <sup>2</sup> a    |
| Energy certificate valid until | 14.11.2027      | Energy efficiency class                              | E                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1983                           |

Property ID: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## The property



Property ID: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## The property



Property ID: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## The property



Property ID: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## The property



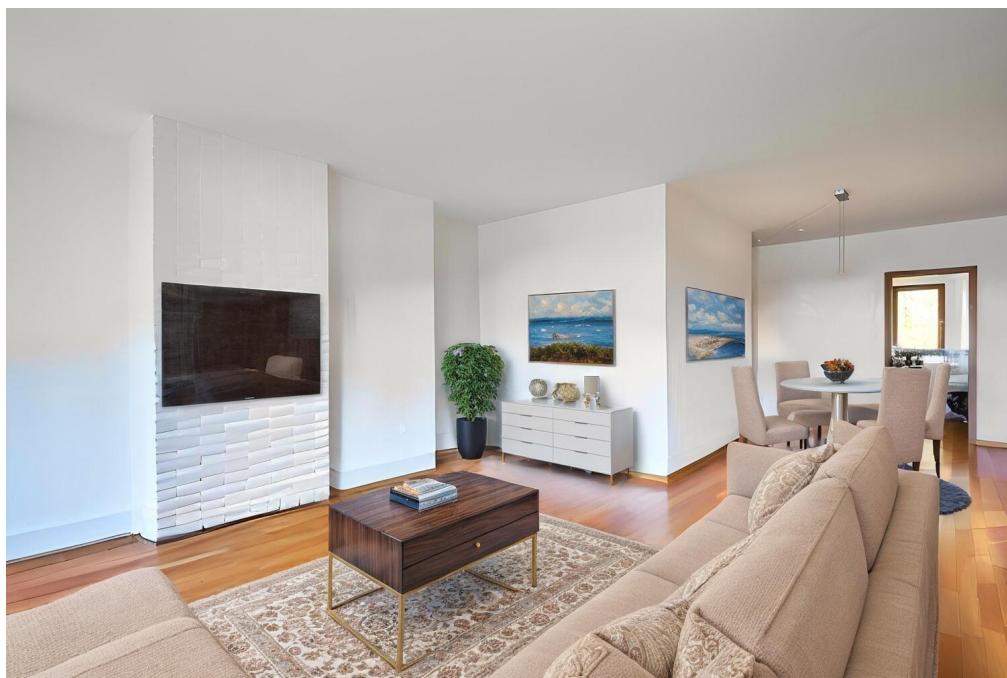
Property ID: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## The property



Property ID: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## The property



Property ID: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## The property



Property ID: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## The property



Property ID: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## The property



Property ID: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## The property



Property ID: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## The property



**Property ID: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg**

## A first impression

Discover this attractive 4-room apartment, built in 1982, with approximately 115.22 m<sup>2</sup> of living space. The unit boasts a well-designed layout, high-quality materials, and comprehensive modernization – particularly the bathrooms, which were completely renovated in 2022. Located in a well-maintained apartment building, it offers spacious living comfort for couples, families, or discerning owner-occupiers. Upon entering, you are greeted by an inviting hallway that connects all the rooms, creating an open and welcoming atmosphere. The generous living and dining area forms the heart of the home. Large windows flood the space with natural light and create a pleasant ambiance. From here, you can access the expansive balcony with its beautiful views of the surrounding greenery – a perfect place to relax and enjoy the outdoors. The separate kitchen is practically laid out and offers a variety of design options to suit your individual interior design preferences. Three well-proportioned bedrooms provide ample space – ideal as a master bedroom, children's rooms, guest rooms, or a home office. High-quality parquet flooring in the living areas lends the apartment a stylish yet easy-care feel. Two modern bathrooms – one with a shower and one with a bathtub – were recently renovated to a high standard. A separate guest WC, also modernized and offering a high level of comfort, completes the offering. Additional features include double-glazed windows, a practical storage room, and numerous details that make living pleasant and functional. The generous layout offers diverse possibilities and allows for a high degree of individual freedom. The location boasts a pleasant, green setting and an established neighborhood. Shops for daily needs, doctors, kindergartens, and schools are in the immediate vicinity. Thanks to excellent public transport connections, you can quickly reach the city center and surrounding districts. This property is ideal for those who value spaciousness, quality, and a harmonious living atmosphere. The apartment is currently rented to a family of four. Experience the many advantages of this well-maintained apartment for yourself with a personal viewing – we look forward to your inquiry.

Property ID: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg**

## All about the location

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 Staufenplatz und an der Grafenberger Allee liegt das Zentrum für die Nahversorgung. Das Stadtzentrum ist mit den Straßenbahnenlinien 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

Property ID: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Other information

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



VON POLL  
REAL ESTATE

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



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf  
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0  
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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