

Düsseldorf – Grafenberg

## Amplo espacio habitable con hermosas vistas a la vegetación circundante. ¡Actualmente alquilado!

Número de propiedad: 25013189



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

PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 115,24 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## De un vistazo

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Número de propiedad  | 25013189                     |
| Superficie habitable | ca. 115,24 m <sup>2</sup>    |
| Piso                 | 3                            |
| Habitaciones         | 4                            |
| Dormitorios          | 3                            |
| Baños                | 2                            |
| Año de construcción  | 1982                         |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Aparcamiento subterráneo |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 495.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Piso                                                                      |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón                     |

Número de propiedad: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 14.11.2027          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 149.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1983                   |

Número de propiedad: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## La propiedad



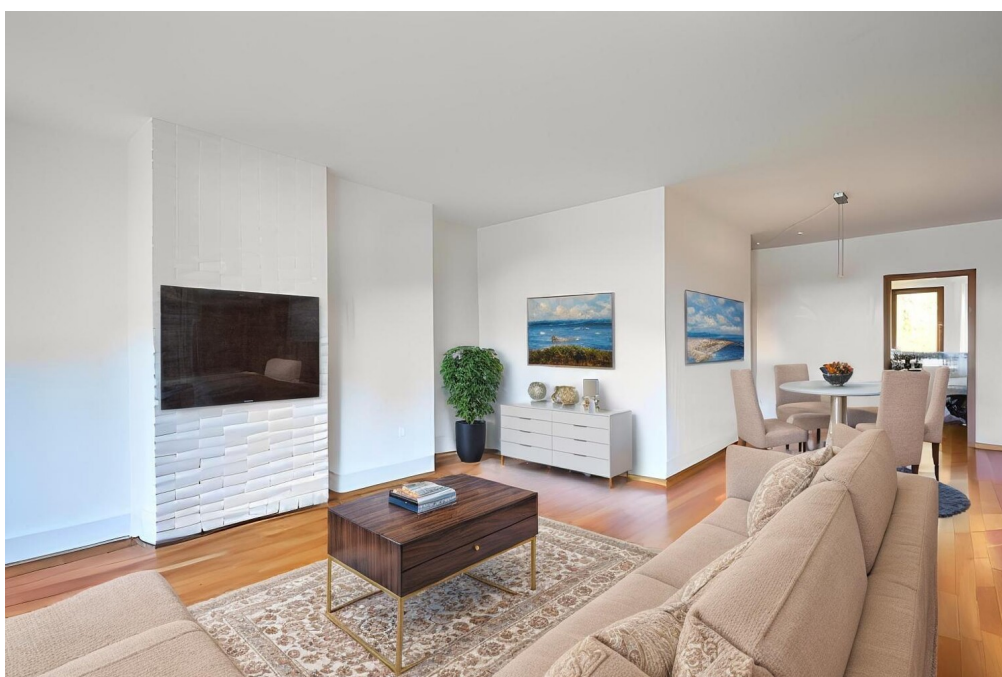
Número de propiedad: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Una primera impresión

Descubra este atractivo apartamento de 4 habitaciones, construido en 1982, con aproximadamente 115,22 m² de superficie habitable. La unidad presume de una distribución bien diseñada, materiales de alta calidad y una modernización integral, especialmente en los baños, que se renovaron por completo en 2022. Ubicado en un edificio de apartamentos bien mantenido, ofrece un amplio y cómodo espacio para parejas, familias o propietarios exigentes. Al entrar, le recibe un acogedor pasillo que conecta todas las estancias, creando un ambiente abierto y acogedor. El amplio salón-comedor es el corazón de la casa. Grandes ventanales inundan el espacio de luz natural y crean un ambiente agradable. Desde aquí, puede acceder al amplio balcón con hermosas vistas a la vegetación circundante, un lugar perfecto para relajarse y disfrutar del aire libre. La cocina independiente tiene una distribución práctica y ofrece diversas opciones de diseño para adaptarse a sus preferencias de diseño. Tres dormitorios bien proporcionados ofrecen un amplio espacio, ideal como dormitorio principal, habitación infantil, habitación de invitados o despacho. El suelo de parquet de alta calidad en las zonas de estar le da al apartamento un toque elegante y de fácil mantenimiento. Dos modernos baños, uno con ducha y otro con bañera, se han renovado recientemente con materiales de alta calidad. Un aseo de cortesía independiente, también modernizado y de gran confort, completa la oferta. Otras características incluyen ventanas de doble acristalamiento, un práctico trastero y numerosos detalles que hacen que la vida sea agradable y funcional. La amplia distribución ofrece diversas posibilidades y permite un alto grado de libertad individual. La ubicación se distingue por su agradable entorno verde y su consolidado barrio. En las inmediaciones encontrará comercios de primera necesidad, médicos, guarderías y colegios. Gracias a las excelentes conexiones de transporte público, podrá llegar rápidamente al centro de la ciudad y a los barrios circundantes. Esta propiedad es ideal para quienes valoran la amplitud, la calidad y un ambiente armonioso. El apartamento está actualmente alquilado a una familia de cuatro personas. Experimente las numerosas ventajas de este apartamento en perfecto estado con una visita personal. Esperamos su consulta.

Número de propiedad: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Todo sobre la ubicación

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, Ludenbergstraße1 , 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

Número de propiedad: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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