

Düsseldorf – Grafenberg

Großzügiges Wohngefühl mit schönem Weitblick ins Grüne - Aktuell vermietet !

Número de propiedad: 25013189



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 115,24 m² • 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	Precio de compra	495.000 EUR
Superficie habitable	ca. 115,24 m ²	Piso	Piso
Piso	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	3	Características	WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón
Baños	2		
Año de construcción	1982		
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo		

Número de propiedad: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	149.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	14.11.2027	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	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



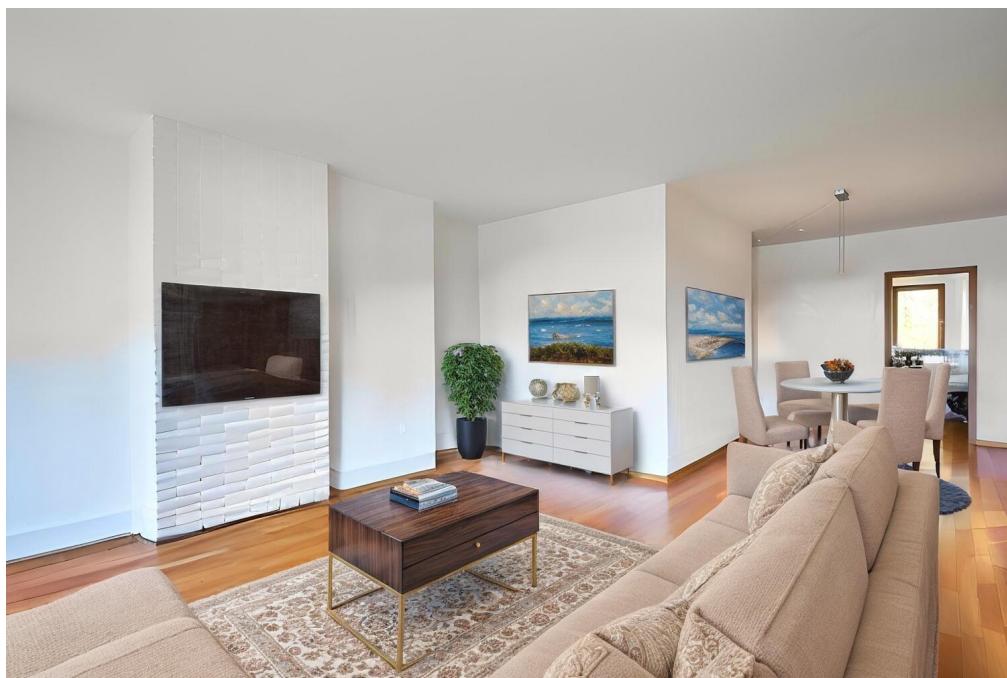
Número de propiedad: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

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

Entdecken Sie diese ansprechende 4-Zimmer-Etagenwohnung aus dem Jahr 1982 mit einer Wohnfläche von ca. 115,22 m². 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 Zuhause. 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.

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 Staufenplatz 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

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/(m²*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 Immobilien spezialisten 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com