

Düsseldorf – Grafenberg

Espace de vie spacieux avec une vue magnifique sur la verdure environnante - Actuellement loué !

CODE DU BIEN: 25013189



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115,24 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013189
Surface habitable	ca. 115,24 m ²
Etage	3
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1982
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	495.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	149.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.11.2027	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1983

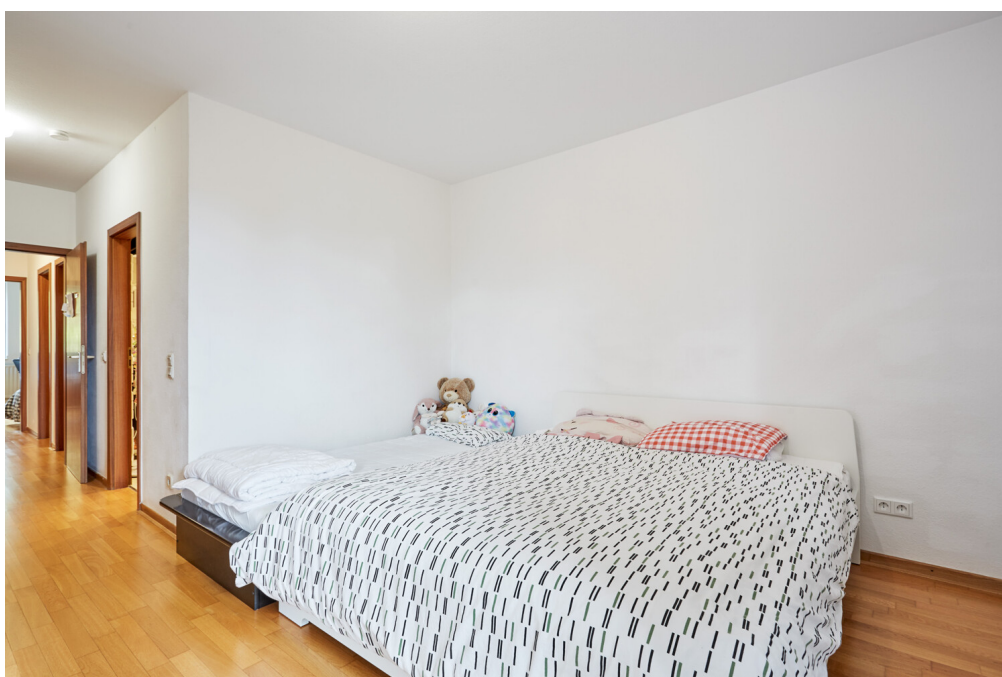
CODE DU BIEN: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

La propriété



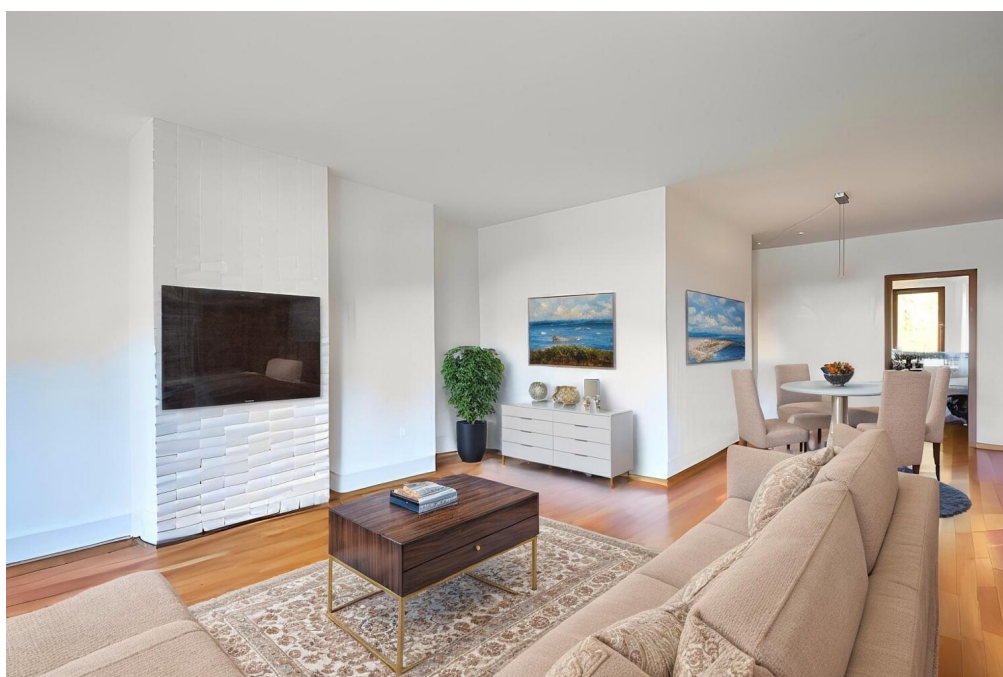
CODE DU BIEN: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

Une première impression

Découvrez ce charmant appartement de 4 pièces, construit en 1982, d'une surface habitable d'environ 115,22 m². Il bénéficie d'une distribution bien pensée, de matériaux de qualité et d'une modernisation complète, notamment les salles de bains, entièrement rénovées en 2022. Situé dans un immeuble bien entretenu, il offre un confort de vie spacieux idéal pour les couples, les familles ou les propriétaires occupants exigeants. Dès l'entrée, un hall accueillant dessert toutes les pièces, créant une atmosphère ouverte et chaleureuse. Le vaste séjour/salle à manger constitue le cœur de l'appartement. De grandes fenêtres inondent l'espace de lumière naturelle et créent une ambiance agréable. De là, vous accédez à un grand balcon offrant une vue imprenable sur la verdure environnante – un lieu parfait pour se détendre et profiter du plein air. La cuisine séparée est fonctionnelle et offre de nombreuses possibilités d'aménagement pour s'adapter à vos préférences en matière de décoration intérieure. Les trois chambres aux proportions harmonieuses offrent un espace généreux – idéal comme suite parentale, chambres d'enfants, chambres d'amis ou bureau. Le parquet de haute qualité des pièces à vivre confère à l'appartement une allure élégante et facile d'entretien. Deux salles de bains modernes, l'une avec douche et l'autre avec baignoire, ont été récemment rénovées avec soin. Un WC séparé pour les invités, également modernisé et offrant un grand confort, complète cet appartement. Parmi ses autres atouts, citons les fenêtres à double vitrage, un cellier pratique et de nombreux détails qui rendent la vie agréable et fonctionnelle. L'agencement généreux offre de multiples possibilités et une grande liberté d'aménagement. Situé dans un quartier résidentiel calme et verdoyant, l'appartement bénéficie d'un emplacement idéal. Commerces de proximité, médecins, crèches et écoles se trouvent à proximité immédiate. Grâce à d'excellentes liaisons de transports en commun, le centre-ville et les environs sont rapidement accessibles. Ce bien est idéal pour ceux qui apprécient l'espace, la qualité et une atmosphère de vie harmonieuse. L'appartement est actuellement loué à une famille de quatre personnes. Venez découvrir par vous-même les nombreux atouts de cet appartement bien entretenu lors d'une visite – nous serons ravis de recevoir votre demande.

CODE DU BIEN: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

Plus d'informations

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

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

CODE DU BIEN: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com