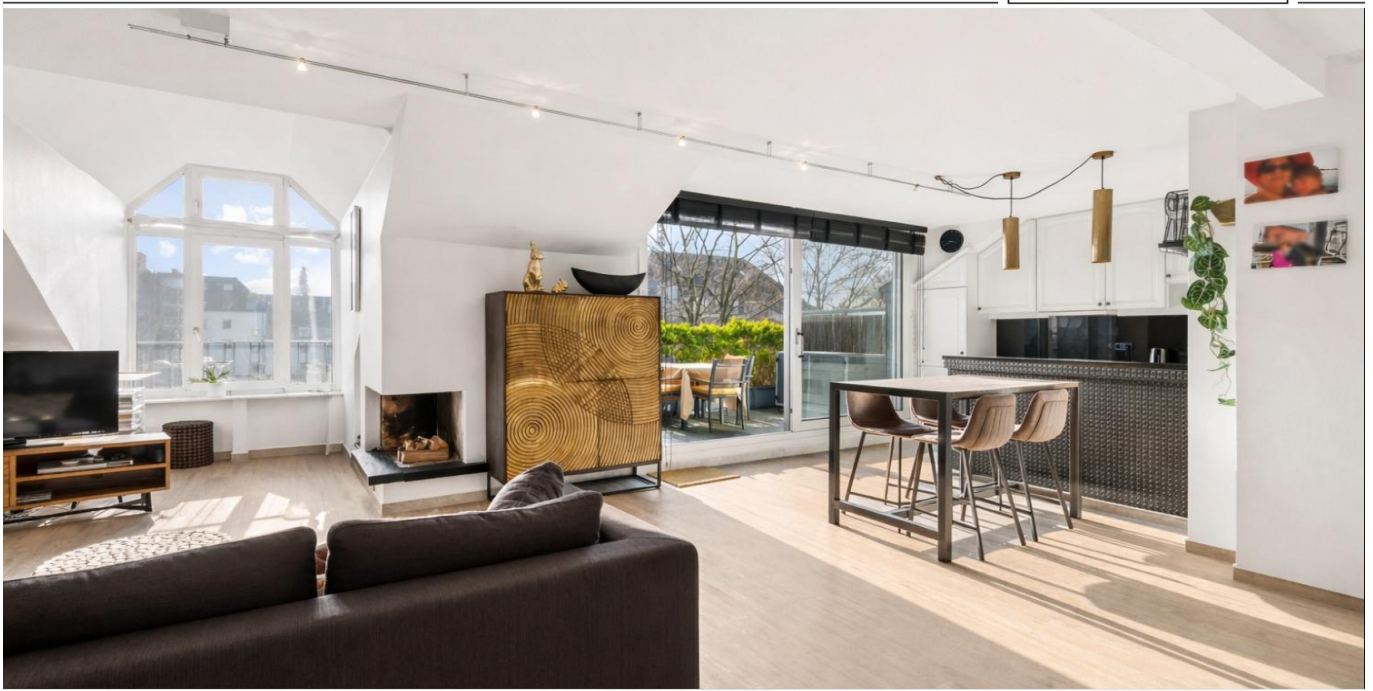


Düsseldorf - Grafenberg

Licht, Ausblick, Lage - Individuelle Maisonettewohnung mit Dachterrasse

CODE DU BIEN: 26013046



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 560.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m² • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

CODE DU BIEN: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26013046	Prix d'achat	560.000 EUR
Surface habitable	ca. 150 m ²	Type	Maisonette
Etage	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3.5	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	2	Surface de plancher	ca. 2 m ²
Salles de bains	2	Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1914		

CODE DU BIEN: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	87.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.07.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1989

CODE DU BIEN: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

La propriété



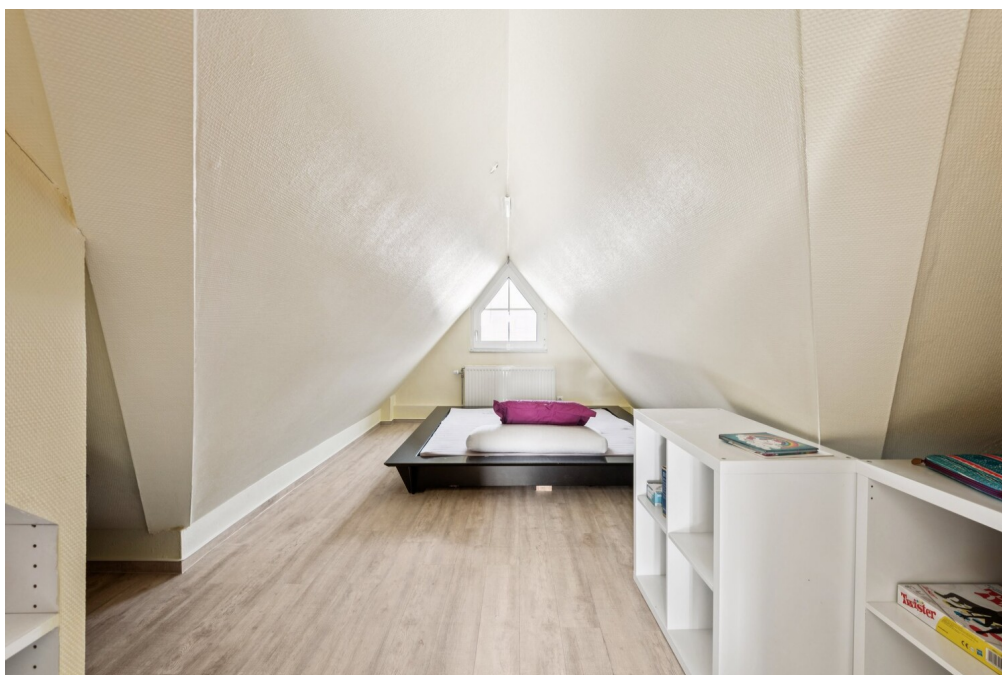
CODE DU BIEN: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

La propriété



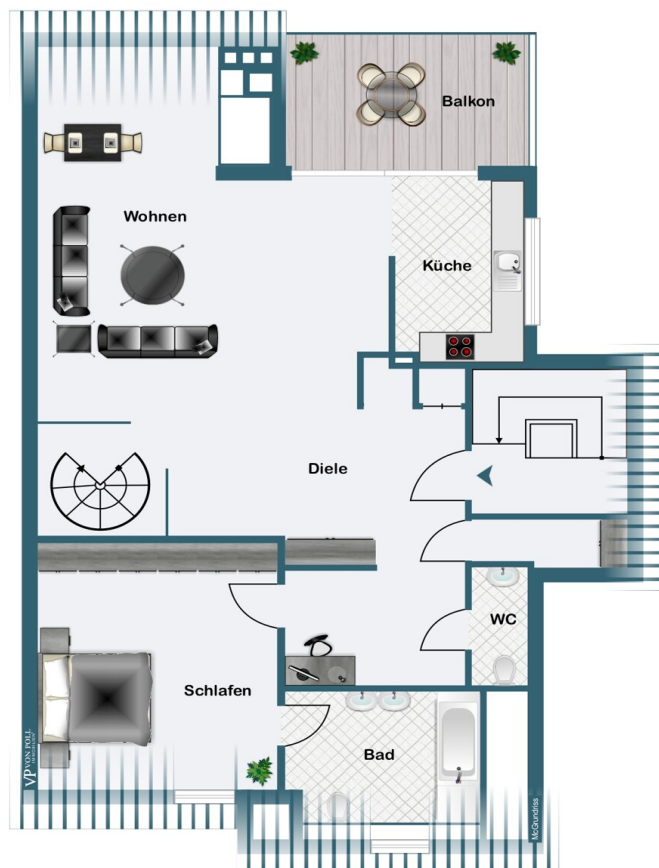
CODE DU BIEN: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

Une première impression

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung vereint großzügiges Wohnen mit besonderem Charme und erstreckt sich über zwei Ebenen im Dachgeschoss eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1914. Im Zuge eines Dachgeschossausbaus und umfassenden Sanierung des Gebäudes im Jahr 1989 entstand hier eine attraktive Wohnlösung mit rund 150 m² Wohnfläche, die durch ihre Helligkeit und den individuellen Grundriss überzeugt.

Bereits beim Betreten der Wohnung eröffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der das Herzstück dieser Immobilie bildet. Große Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente, während der Kamin eine behagliche Atmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die einladende Dachterrasse – ein idealer Ort zum Entspannen und Genießen.

Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich die offene Küche, ausgestattet mit einer Einbauküche und harmonisch in den Wohnraum integriert. Auf dieser Ebene stehen Ihnen zudem ein Schlafzimmer mit tagesbelichtetem Wannenbad en suite, ein abgetrennter Arbeitsbereich sowie ein praktisches Gäste-WC zur Verfügung.

Über eine geschlossene Wendeltreppe erreichen Sie das Dachgeschoss. Hier erwarten Sie ein weiteres Schlafzimmer, ein Duschbad sowie ein zusätzlicher Arbeits-/ Gästebereich. In der Diele bieten darüber hinaus praktische Einbauten zusätzlichen Stauraum.

Diese besondere Maisonettewohnung überzeugt durch ihre Großzügigkeit, die gelungene Raumaufteilung sowie die Kombination aus historischem Gebäude und modernem Wohnkomfort – ein ideales Zuhause für alle, die das Besondere suchen.

Überzeugen Sie sich gerne selbst von den Vorzügen dieses besonderen Wohnung
und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!

CODE DU BIEN: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

Détails des commodités

Die Wohnung präsentiert sich in einem guten und gepflegten Zustand. Folgende Merkmale zeichnen die Wohnung aus:

- Lichtdurchflutete Räume
- ein großer Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- eine Einbauküche
- zwei Badezimmer und ein Gäste-WC
- zwei Schlafzimmer und ein offener Gästebereich
- abgetrennter Arbeitsbereich
- Dachterrasse mit Weitblick
- Kamin im Wohnbereich
- Praktische Einbauten
- eine Garage zur Miete kann auf Wunsch übernommen werden

CODE DU BIEN: 26013046 - 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 sind in unmittelbarer Umgebung und 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 Straßen- oder U-Bahnlinien U 72, 73, 83 oder 709 in ca. 10 Minuten erreichbar. Zur A3 sind es mit dem Auto ca. sechs Kilometer und zur A52 nur ca. 2,5 km. Auch der Flughafen ist innerhalb von 15 Minuten erreichbar.

CODE DU BIEN: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

Plus d'informations

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: 26013046 - 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