

Düsseldorf – Grafenberg

# Tágas lakótér gyönyörű kilátással a környező zöldterületre - Jelenleg kiadó!

VP azonosító: 25013189



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

VÉTELÁR: 495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 115,24 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 25013189                  |
| Hasznos lakótér       | ca. 115,24 m <sup>2</sup> |
| Emelet                | 3                         |
| Szobák                | 4                         |
| Hálósobák             | 3                         |
| Fürdőszobák           | 2                         |
| Építés éve            | 1982                      |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Mélygarázs            |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 495.000 EUR                                                               |
| Lakás                | Emelet                                                                    |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély                             |

VP azonosító: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 14.11.2027    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 149.00 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1983                |

VP azonosító: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Az ingatlan



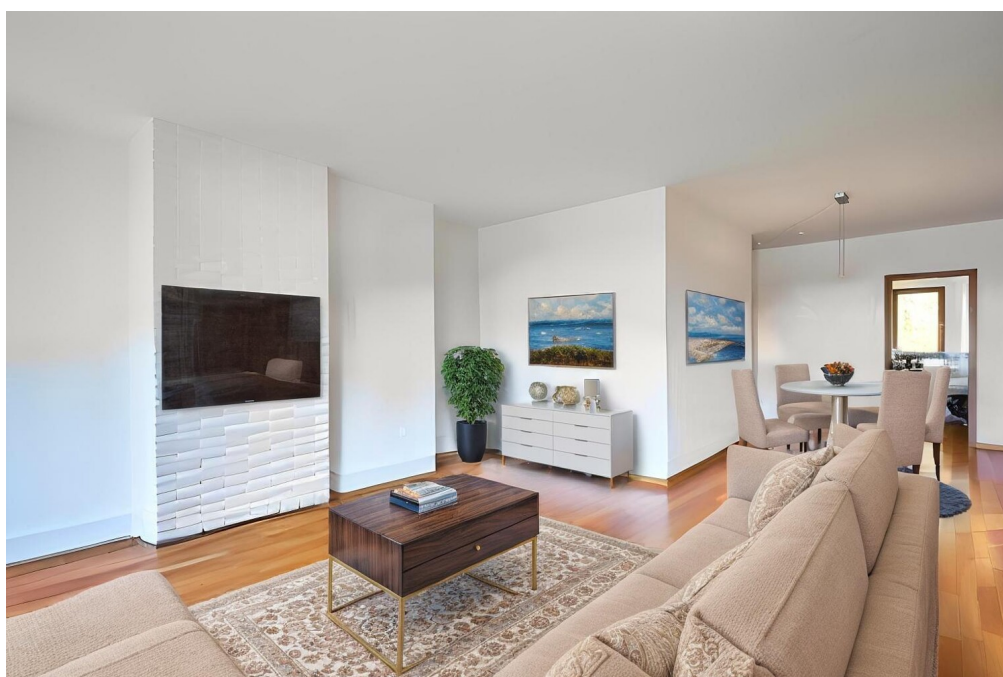
VP azonosító: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Az első benyomás

Fedezze fel ezt a vonzó, 4 szobás, 1982-ben épült, körülbelül 115,22 m<sup>2</sup> lakóterületű lakást. A lakás jól megtervezett elrendezéssel, kiváló minőségű anyagokkal és átfogó modernizációval büszkélkedhet – különösen a fürdoszobákban, amelyeket 2022-ben teljesen felújítottak. Egy jól karbantartott társasházban található, tágas, kényelmes éttermet kínál párok, családok vagy igényes tulajdonos-lakók számára. Belépéskor egy hívogató folyosó fogadja, amely összeköti az összes szobát, nyitott és barátságos légkört teremtve. A tágas nappali és étkező alkotja az otthon szívéét. A nagy ablakok természetes fénnel árasztják el a teret, és kellemes hangulatot teremtenek. Innen juthat ki a tágas erkélyre, ahonnan gyönyörű kilátás nyílik a környező zöld környezetre – tökéletes hely a kikapcsolódásra és a szabadban való tartózkodásra. A különálló konyha praktikus elrendezése, és számos kialakítási lehetőséget kínál, hogy megfeleljen az Ön egyéni belsőépítészeti preferenciáinak. Három jól arányos hálószoba biztosít bőséges teret – ideálisak hálószobának, gyerekszobának, vendégszobának vagy dolgozószobának. A nappaliban található kiváló minőségű parketta stílusos, mégis könnyen kezelhető hangulatot kölcsönöz a lakásnak. Két modern fürdoszoba – az egyik zuhanyzós, a másik kádás – nemrégiben lett felújítva, magas színvonalon. Egy különálló vendég-WC is modernizált és magas szintű kényelmet kínál, ami teljessé teszi a kínálatot. További jellemzők a dupla üvegezésű ablakok, a praktikus tárolóhelyiség és számos olyan részlet, amely kellemessé és funkcionálissá teszi a lakást. A tágas elrendezés változatos lehetőségeket kínál, és nagyfokú egyéni szabadságot biztosít. A helyszín kellemes, zöld környezetben és rendezett környéken található. A mindennapi szükségleteket kielégítő üzletek, orvosok, óvodák és iskolák a közvetlen közelben találhatók. A kiváló tömegközlekedési kapcsolatoknak köszönhetően gyorsan elérhető a városközpont és a környező kerületek. Ez az ingatlan ideális azok számára, akik értékelik a tágasságot, a minőséget és a harmonikus lakókörnyezetet. A lakást jelenleg egy négytagú család bérlé. Tapasztalja meg személyesen ennek a jól karbantartott lakásnak a számos előnyét – várjuk érdeklődését.

VP azonosító: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Minden a helyszínról

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

VP azonosító: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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