

Düsseldorf - Grafenberg

# Urbanes Potenzial mit Fernblick und Aufzug direkt zur Tür

*VP azonosító: 26013134*



**VÉTELÁR: 259.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 50,46 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2**

**VP azonosító: 26013134 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg**

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

**VP azonosító: 26013134 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg**

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 26013134                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 50,46 m <sup>2</sup> |
| Emelet                | 4                        |
| Szobák                | 2                        |
| Hálósobák             | 1                        |
| Fürdoszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 1984                     |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Mélygarázs           |

|                      |                                                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 259.000 EUR                                                                        |
| Lakás                | Emelet                                                                             |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                            |
| Felszereltség        | Erkély                                                                             |

**VP azonosító: 26013134 - 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                                    | 178.60 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | F                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1983                |



**VP azonosító: 26013134 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26013134 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg**

## **Az ingatlan**





**VP azonosító: 26013134 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26013134 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg**

## Az ingatlan





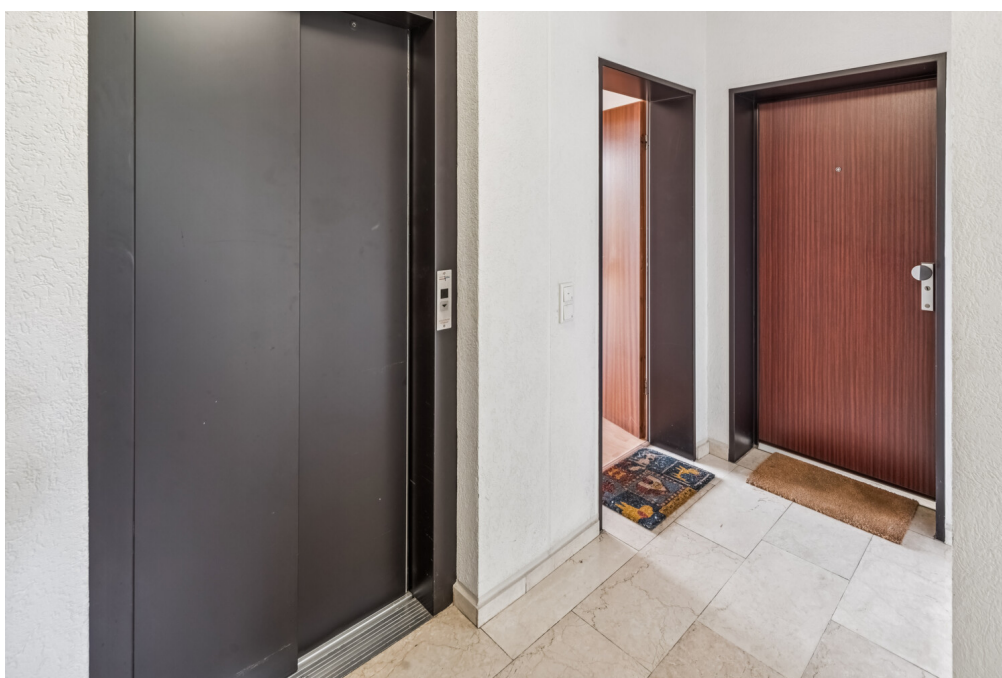
**VP azonosító: 26013134 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26013134 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 26013134 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 26013134 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26013134 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg**

## Az also benyomás

In zentraler Lage präsentiert sich diese charmante Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 50,46 m². Sie befindet sich in einem Mehrparteienhaus aus dem Baujahr 1983 und ist sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer eine interessante Gelegenheit. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig und bietet damit ideale Voraussetzungen, individuelle Vorstellungen in die Modernisierung einzubringen.

Die Wohnung verfügt über 2 Zimmer, davon ein separates Schlafzimmer und ein Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist der vorhandene Aufzug, der direkt bis zur Wohnungstür führt und somit einen hohen Komfort im Alltag garantiert.

Die Außenfassade des Gebäudes zeichnet sich durch eine moderne Architektur mit markanten Klinkerelementen und großzügigen Fensterflächen aus. Die gesamte Wohnanlage macht einen gepflegten und funktionalen Eindruck.

Das Wohnzimmer wirkt durch die großen Schiebefenster, die einen direkten Zugang zum Balkon ermöglichen, besonders freundlich und lichtdurchflutet. Der Boden im Wohnzimmer ist mit Laminat ausgelegt und vermittelt ein modernes Raumgefühl, das nach einer Auffrischung weiter aufgewertet werden kann. Der Balkon bietet einen angenehmen Ausblick auf die begrünte Nachbarschaft und die umliegenden Häuser – ein Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen.

Die Aufteilung der Wohnung ist praktisch: Vom Flur gelangen Sie in alle Räume. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet und zeigt zeittypische Fliesen des Baujahrs, gepaart mit klassischen Armaturen. Der sanierungsbedürftige Zustand eröffnet gestalterischen Freiraum – ideal sowohl für Selbstnutzer als auch für Investoren, die Wert auf eine zentrale und dennoch ruhige Lage legen.

Für zusätzlichen Komfort sorgt ein eigenes Kellerabteil, das weiteren Stauraum bietet. Zudem steht ein Stellplatz zur Verfügung, der insbesondere in zentralen Lagen einen großen Mehrwert darstellt.

Die zentrale Lage garantiert eine optimale Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln. Damit eignet sich diese Wohnung hervorragend als neuer Lebensmittelpunkt oder wertbeständige Investition.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von dem Potenzial dieser Immobilie in einem modernen Wohngebäude mit markantem Charakter und großzügigem Balkon mit Ausblick zu überzeugen. Nutzen Sie diese Möglichkeit, eine charmante Wohnung mit Entwicklungspotenzial in gefragter Lage zu erwerben.



**VP azonosító: 26013134 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg**

## **Részletes felszereltség**

**Der Zustand der Wohnung ist renovierungsbedürftig.**

**VP azonosító: 26013134 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg**

## Minden a helyszínról

Die Limburgstraße befindet sich in einer der begehrten Wohnlagen des Düsseldorfer Stadtteils Grafenberg. Der Stadtteil verbindet auf besondere Weise eine ruhige, grüne Wohnatmosphäre mit der Nähe zur Düsseldorfer Innenstadt.

Grafenberg zeichnet sich durch seine hohe Lebensqualität, gepflegte Wohnviertel und die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Erholungsflächen aus. Der nahegelegene Grafenberger Wald sowie der Wildpark Düsseldorf bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Freizeitaktivitäten im Grünen.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Die Düsseldorfer Innenstadt, die Königsallee und weitere zentrale Stadtbereiche sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen besteht zudem eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und des überregionalen Verkehrsnetzes.

Die Limburgstraße selbst überzeugt durch ihren ruhigen, wohnlichen Charakter und die angenehme Umgebung. Die Kombination aus urbaner Nähe, naturnahem Umfeld und hervorragender Infrastruktur macht diese Lage besonders attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger.

**VP azonosító: 26013134 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg**

## **További információ / adatok**

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 Kauf- bzw. Mietvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer / Mieter die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kauf- oder Mietvertrages 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.



**VP azonosító: 26013134 - 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)**