

Düsseldorf – Grafenberg

Ampio soggiorno con splendida vista sul verde circostante - Attualmente affittato!

Codice oggetto: 25013189



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115,24 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25013189
Superficie netta	ca. 115,24 m ²
Piano	3
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	149.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	14.11.2027	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1983

Codice oggetto: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

La proprietà



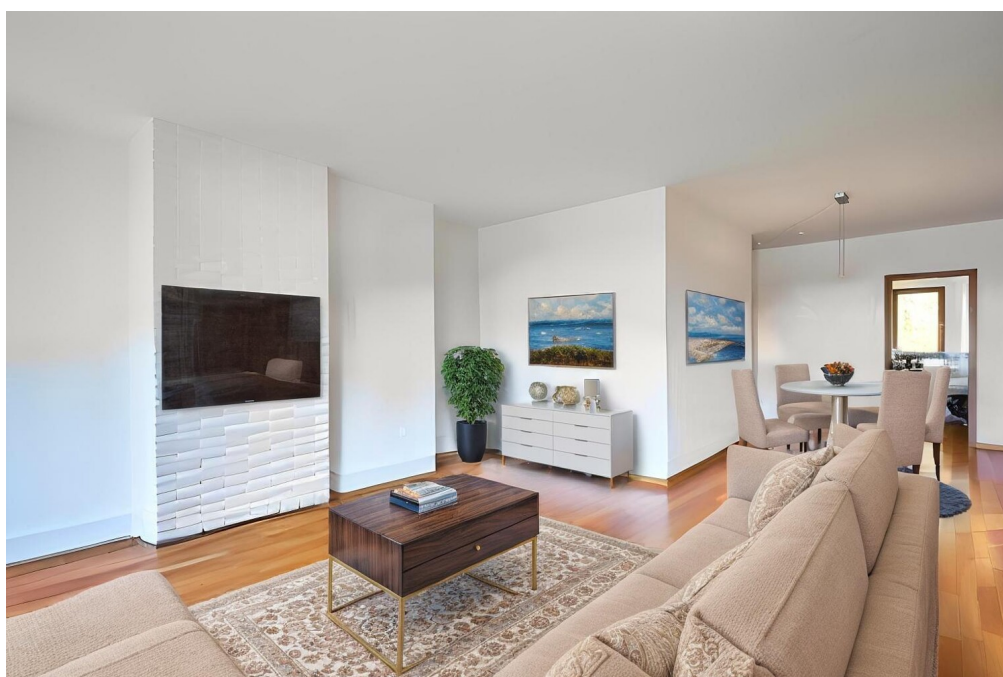
Codice oggetto: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

Una prima impressione

Scoprite questo grazioso appartamento di 4 locali, costruito nel 1982, con una superficie abitabile di circa 115,22 m². L'unità vanta una planimetria ben progettata, materiali di alta qualità e una completa modernizzazione, in particolare i bagni, completamente ristrutturati nel 2022. Situato in un condominio ben tenuto, offre un comfort abitativo spazioso per coppie, famiglie o proprietari esigenti. Entrando, si viene accolti da un accogliente corridoio che collega tutte le stanze, creando un'atmosfera aperta e accogliente. L'ampia zona giorno e pranzo costituisce il cuore della casa. Le ampie finestre inondano lo spazio di luce naturale e creano un'atmosfera piacevole. Da qui si accede all'ampio balcone con la sua splendida vista sul verde circostante, un luogo perfetto per rilassarsi e godersi l'aria aperta. La cucina separata è disposta in modo pratico e offre una varietà di opzioni di design per soddisfare le vostre preferenze individuali di interior design. Tre camere da letto ben proporzionate offrono ampio spazio, ideale come camera da letto principale, cameretta dei bambini, camera degli ospiti o ufficio. I pavimenti in parquet di alta qualità nelle zone giorno conferiscono all'appartamento un'atmosfera elegante e al tempo stesso facile da pulire. Due bagni moderni, uno con doccia e uno con vasca, sono stati recentemente ristrutturati con standard elevati. Un WC separato per gli ospiti, anch'esso modernizzato e dotato di un elevato comfort, completa l'offerta. Ulteriori caratteristiche includono finestre con doppi vetri, un pratico ripostiglio e numerosi dettagli che rendono la vita piacevole e funzionale. L'ampia disposizione degli spazi offre diverse possibilità e consente un elevato grado di libertà individuale. La posizione vanta un ambiente piacevole e verdeggiante e un quartiere consolidato. Negozi per le necessità quotidiane, medici, asili e scuole si trovano nelle immediate vicinanze. Grazie agli ottimi collegamenti con i mezzi pubblici, è possibile raggiungere rapidamente il centro città e i quartieri limitrofi. Questa proprietà è ideale per chi apprezza spazi ampi, qualità e un'atmosfera abitativa armoniosa. L'appartamento è attualmente affittato a una famiglia di quattro persone. Scoprite di persona i numerosi vantaggi di questo appartamento ben curato con una visita di persona: saremo lieti di rispondere alla vostra richiesta.

Codice oggetto: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25013189 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com