

Düsseldorf - Grafenberg

Licht, Ausblick, Lage - Individuelle Maisonettewohnung mit Dachterrasse

Codice oggetto: 26013046



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 560.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m² • VANI: 3.5

Codice oggetto: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

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

Codice oggetto: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26013046	Prezzo d'acquisto	560.000 EUR
Superficie netta	ca. 150 m ²	Appartamento	Maisonette
Piano	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3.5	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	2	Superficie lorda	ca. 2 m ²
Bagni	2	Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1914		

Codice oggetto: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	87.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	22.07.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

Codice oggetto: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

La proprietà



Codice oggetto: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

La proprietà



Codice oggetto: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

La proprietà



Codice oggetto: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

La proprietà



Codice oggetto: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

La proprietà



Codice oggetto: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

La proprietà



Codice oggetto: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

La proprietà



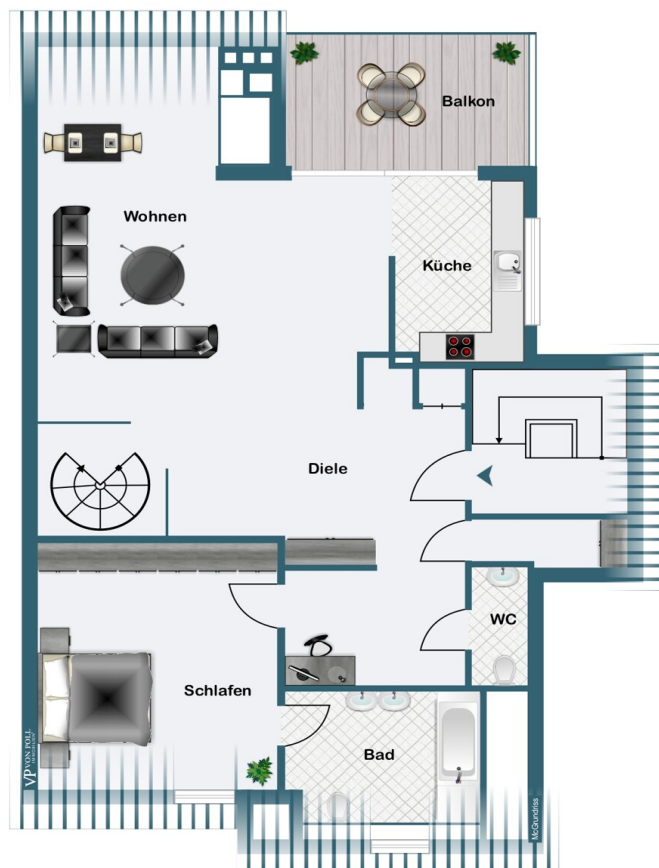
Codice oggetto: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

La proprietà



Codice oggetto: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

Una prima impressione

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 dieser besonderen Wohnung
und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!

Codice oggetto: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26013046 - 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 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.

Codice oggetto: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

Ulteriori informazioni

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: 26013046 - 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