

Düsseldorf - Grafenberg

Licht, Ausblick, Lage - Individuelle Maisonettewohnung mit Dachterrasse

Número da propriedade: 26013046



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 560.000 EUR • ÁREA: ca. 150 m² • QUARTOS: 3.5

Número da propriedade: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

Numa vista geral

Número da propriedade	26013046	Preço de compra	560.000 EUR
Área	ca. 150 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3.5	Área útil	ca. 2 m ²
Quartos	2	Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1914		

Número da propriedade: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	87.00 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	22.07.2028	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1989

Número da propriedade: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

O imóvel



Número da propriedade: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

O imóvel



Número da propriedade: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

O imóvel



Número da propriedade: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

O imóvel



Número da propriedade: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

O imóvel



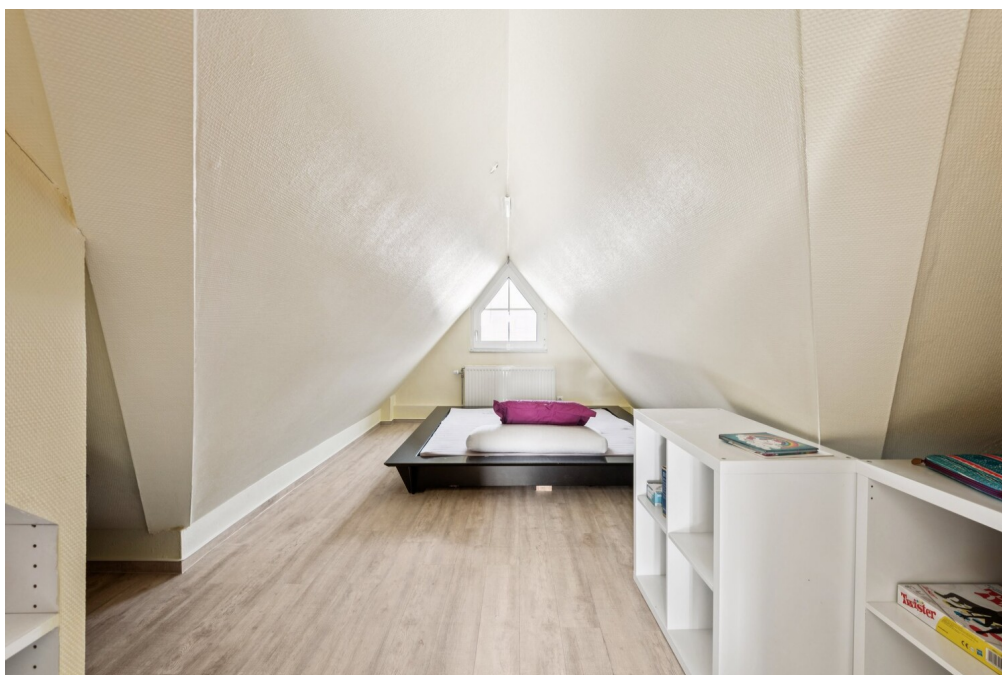
Número da propriedade: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

O imóvel



Número da propriedade: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

O imóvel



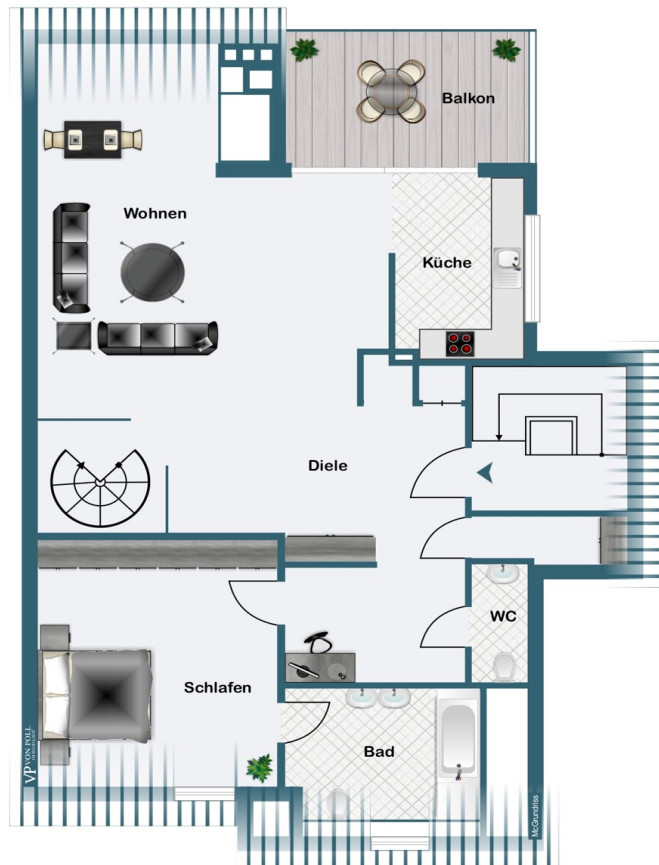
Número da propriedade: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

O imóvel



Número da propriedade: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26013046 - 40235 Düsseldorf - Grafenberg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com