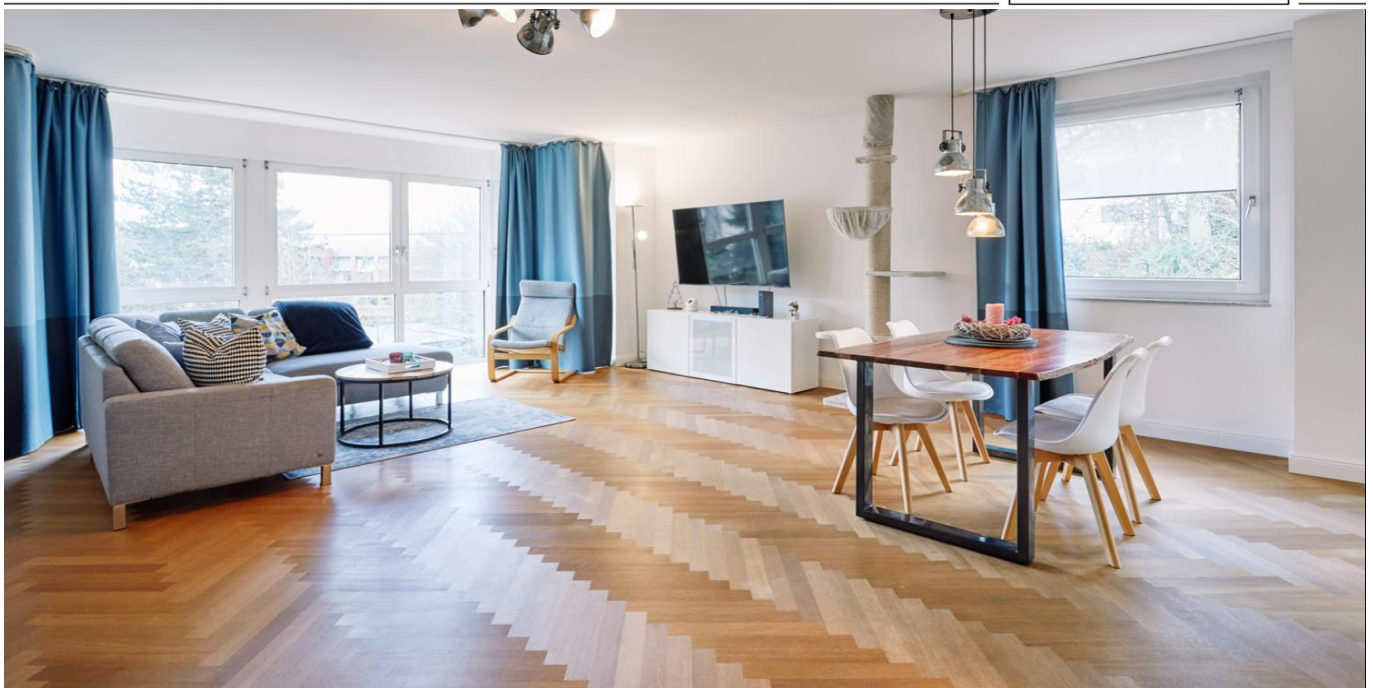


Düsseldorf – Grafenberg

# Lichtdurchflutete Wohnung mit großem Balkon in Waldrandlage

Número da propriedade: 25013001



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

PREÇO DE COMPRA: 570.000 EUR • ÁREA: ca. 122,01 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25013001 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

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

Número da propriedade: 25013001 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	25013001
Área	ca. 122,01 m <sup>2</sup>
Piso	2
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	1982
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	570.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2016
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25013001 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	111.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	03.02.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2005

Número da propriedade: 25013001 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25013001 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25013001 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25013001 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

## O imóvel





Número da propriedade: 25013001 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25013001 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25013001 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25013001 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25013001 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25013001 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25013001 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

## Uma primeira impressão

Diese großzügige 3-Zimmer- Wohnung im 2.Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1982 mit einer Wohnfläche von rund 122 m<sup>2</sup> überzeugt durch eine gut durchdachte Raumaufteilung sowie eine hochwertige Ausstattung. Die Wohnung wurde im Jahr 2016 umfangreich saniert. Ein Aufzug ist vorhanden, sodass die Wohnung bequem zu erreichen ist. Der Eingangsbereich führt in den großzügigen Wohn - und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung viele Möglichkeiten bietet. Ein Kaminanschluss ist im Wohnbereich vorhanden, sodass ein Kamin nachgerüstet werden kann. Die angrenzende offene Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist. Die großen Fensterflächen sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und helle Räume. Die Wohnung hat zwei Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon sowie zum Masterbad. Das Masterbad ist modern gestaltet und hochwertig ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates Gästebad zur Verfügung, das im Jahr 2016 teilsaniert wurde. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Kinder-, Arbeits-, oder Gästezimmer genutzt werden. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen und erhöht den Wohnkomfort. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Zur Wohnung gehört außerdem ein Außenstellplatz, der Ihnen eine lästige Parkplatzsuche erspart. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die Lage mit direktem Zugang zum Grafenberger Wald. Damit sind vielfältige Freizeit - und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür gegeben. Die Umgebung bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und öffentliche Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe. Diese Wohnung verbindet modernen Wohnkomfort mit einer hervorragenden Lage. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Número da propriedade: 25013001 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

## Detalhes do equipamento

- hochwertiger Parkettboden
- Marmor im Küchenbereich
- hochwertige Einbauküche
- bodentiefe Fenster
- teilmodernisiertes Gästebad
- modernisiertes Masterbad
- Balkon



Número da propriedade: 25013001 - 40629 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 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

Número da propriedade: 25013001 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 111.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25013001 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

## Pessoa de contacto

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

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 Düsseldorf  
E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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