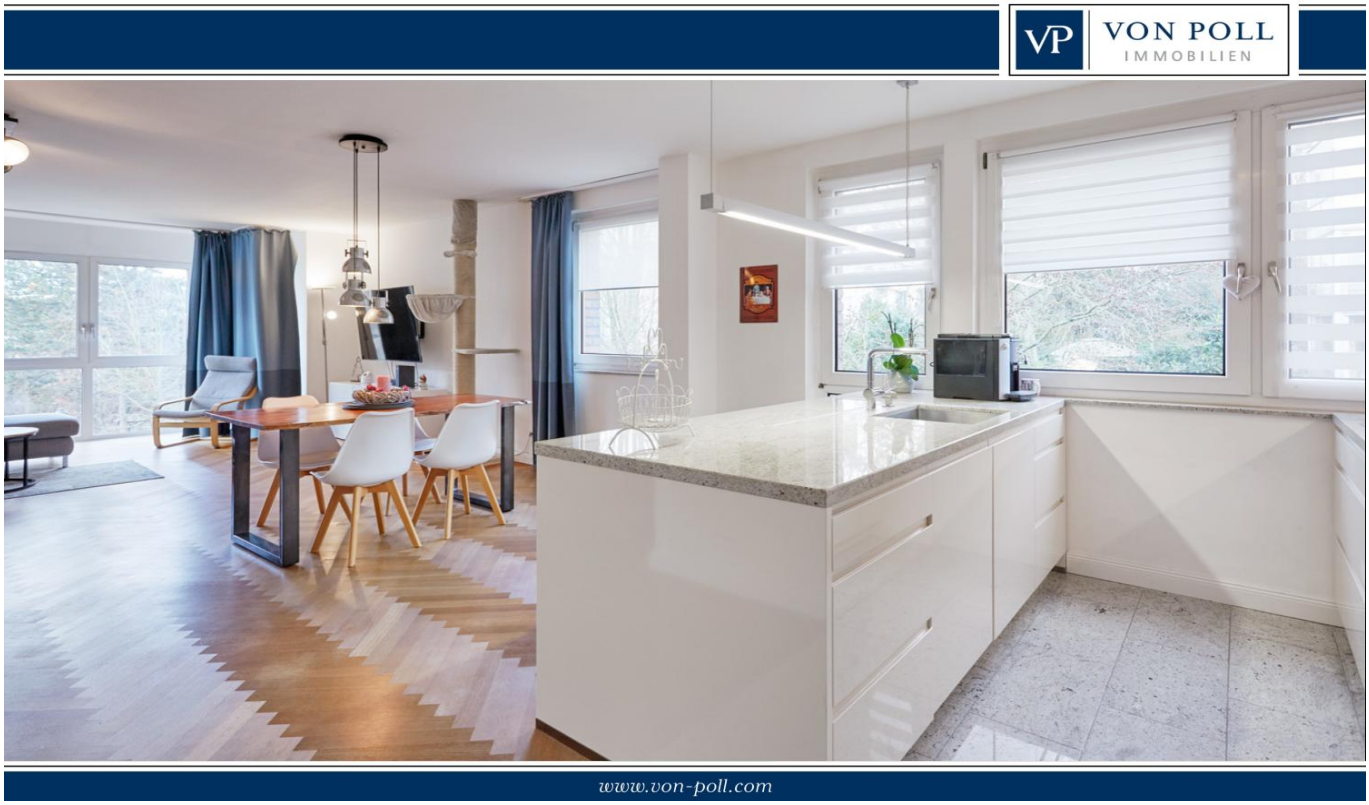
Düsseldorf – Grafenberg

Urban und grün: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Toplage in direkter Nähe zum Grafenberger Wald

VP azonosító: 25013001KA



VÉTELÁR: 450.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 122,01 m² • **SZOBÁK:** 3

VP azonosító: 25013001KA - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25013001KA - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

Áttekintés

VP azonosító	25013001KA
Hasznos lakótér	ca. 122,01 m²
EMELET	2
Szobák	3
Hálószobák	2
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1982
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	450.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2016
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Bérelheto terület	ca. 122 m²
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25013001KA - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Könnyu földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	03.02.2035
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	111.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2005

VP azonosító: 25013001KA - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25013001KA - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25013001KA - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25013001KA - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25013001KA - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25013001KA - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25013001KA - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25013001KA - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25013001KA - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25013001KA - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25013001KA - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

Az elso benyomás

Diese großzügige 3-Zimmer- Wohnung im 2.Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1982 mit einer Wohnfläche von rund 122 m² 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.

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

VP azonosító: 25013001KA - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25013001KA - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

Minden a helyszínrol

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 Staufenplatz 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, Ludenbergstraße1 , 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

VP azonosító: 25013001KA - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 111.70 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25013001KA - 40629 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com