

Düsseldorf – Grafenberg

# Sanierte Altbau-Wohnung mit Charme und hohen Decken

????????? ??????????: 25013079



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

???? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 97 m<sup>2</sup> • ??????: 2

??????? ????????: 25013079 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25013079 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

?? ??? ??????

|                     |           |                      |                       |
|---------------------|-----------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 25013079  | ????? ???????        | 549.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 97 m² | ???????????          | ???????               |
| ???????             | 1         | ???????????          | Käuferprovision       |
| ???????             | 2         |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???      | 1         |                      | MwSt.) des            |
| ??????????          |           |                      | beurkundeten          |
| ??????????          | 1         |                      | Kaufpreises           |
| ??????????          | 1911      | ????? ?????????????? | 2020                  |
|                     |           | ?????????            | ???????               |
|                     |           | ???????????          |                       |
|                     |           | ???????????????????? | ca. 6 m²              |
|                     |           | ??????               |                       |
|                     |           | ???????              | ?????????????????     |
|                     |           |                      | ?????????             |

???????? ?????????: 25013079 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

????????????? ???????????

|                    |                     |                     |                |
|--------------------|---------------------|---------------------|----------------|
| ??????????         | ?????????? ???????? | ??????????????????  | BEDARF         |
| ??????????         | ??????????          | ??????????          |                |
| ????? ???????????  | ??????              | ??????? ???????     | 139.50 kWh/m²a |
| ?????????????      | 20.09.2030          | ??????????          |                |
| ?????????????????? |                     | ??????????          | E              |
| ??????? ???        |                     | ??????????????      |                |
| ????? ???????????  | ??????              | ??????????          |                |
|                    |                     | ????? ????????????? | 1911           |
|                    |                     | ????????? ?? ??     |                |
|                    |                     | ????????????        |                |
|                    |                     | ????????????????    |                |

???????? ??????????: 25013079 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

?? ?????????



???????? ?????????: 25013079 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

?? ????????



???????? ?????????: 25013079 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

?? ?????????



??????? ???????: 25013079 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

?? ???????



??????? ???????: 25013079 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

?? ????????



??????? ???????: 25013079 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

?? ???????



??????? ???????: 25013079 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

?? ????????



??????? ???????: 25013079 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

?? ????????



???????? ??????????: 25013079 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

?? ?????????



??????? ???????: 25013079 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

?? ????????



??????? ???????: 25013079 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

?? ????????



??????? ?????????: 25013079 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

?? ????????



??????? ???????: 25013079 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

?? ????????



??????? ???????: 25013079 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

## ??? ?????? ?????????

Diese charmante und modernisierte Altbauwohnung mit rund 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie im 1. Obergeschoss eines gepflegten Stil-Altbaus aus dem Jahr 1911 unweit des Staufensplatzes und des Grafenberger Waldes. Die großzügig geschnittene Wohnung erreichen Sie über das eindrucksvolle, liebevoll sanierte Treppenhaus. Das Herzstück der Wohnung ist der ca. 56 m<sup>2</sup> große und weitläufige Wohnbereich mit Erker, dem – wie auch den übrigen Räumen – die rund vier Meter hohen Stuckdecken einen unverwechselbaren Altbaucharme verleihen. Großzügige Fensterfronten durchfluten die Räume mit natürlichem Licht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Gleich beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine offene Diele, die nahtlos in den Wohnraum übergeht. Von dieser gelangen Sie zudem in das stilvolle Badezimmer und die halboffene Küche, in der bereits eine moderne Einbauküche der Marke Burger vorhanden ist und die mit hochwertigen Geräten von Siemens und AEG ausgestattet ist. Der weitläufige Wohnbereich lässt sich bei Bedarf flexibel unterteilen, sollte ein zusätzlicher Raum gewünscht sein. Direkt an den Wohnbereich anschließend befindet sich das ca. 23 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer, das ebenfalls viel Raum zur Entfaltung bietet. Das Tageslichtbad ist modern gestaltet und verfügt über eine begehbare Dusche. Der besondere Altbaucharme zeigt sich nicht nur in der Raumhöhe, sondern auch in den glatt verputzten Wänden, klassisch eleganten Kassetten Türen und dem edlen Parkettboden. Ergänzt wird das Angebot durch einen praktischen Kellerraum im Untergeschoss sowie einen zusätzlichen Abstellraum im Treppenhaus. Überzeugen Sie sich gerne persönlich von den Vorzügen dieser tollen Wohnung.

??????? ???????: 25013079 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

??????????????? ??? ?????????

Sowohl das Haus als auch die Wohnung befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Folgende Dinge wurden in den letzten Jahren zudem modernisiert:

Neue Gasetagenheizung (2023)

Badezimmer (2020)

Küche (2020)

Parkett (2020)

Wände und Decken (2020)

Innentüren im Gründerzeitstil (2020)

Treppenhaus inklusive Teppich (2020)

??????? ???????: 25013079 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

??? ??? ??? ??????????

Düsseldorf- Grafenberg ist ein besonders beliebter Stadtteil, 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. Und den schönen Ostpark mit seinem See erreicht man von hier in 300 Metern. Rund um den Staufenbergplatz und an der Grafenberger Allee liegt das Zentrum für die Nahversorgung. Das Stadtzentrum ist mit den Straßenbahnlinien U73, U83 und 709 in ca. 12 Minuten erreichbar, die Haltestelle finden Sie direkt vor der Haustür. Zur A3 sind es mit dem Auto ca. sechs Kilometer. Von hier aus gelangen Sie auf die A44 und die A52. Kindergärten: METRO Sternchen, Altenbergstraße 99, 40235 Düsseldorf Ursulinchen, Irmgardstraße 12, 40235 Düsseldorf Kita Sulzbachstraße, Sulzbachstraße 6, 40235 Düsseldorf Grundschulen: Gutenberg-Schule, Grafenberger Allee 384, 40235 Düsseldorf Eckert Schulen Düsseldorf, Grafenberger Allee 100, 40237 Düsseldorf Carl-Sonnenschein-Schule, Graf-Recke-Straße 153, 40237 Düsseldorf Weiterführende Schulen: GHS Graf-Recke-Straße, Graf-Recke-Straße 230, 40235 Düsseldorf Städtische Thomas-Edison-Realschule, Schlüterstraße 18, 40235 Düsseldorf Werner-von-Siemens-Realschule, Rethelstraße 13, 40237 Düsseldorf Supermärkte: Rewe, Netto, Emmas Enkel, METRO, Lidl Naherholung: Wildpark Düsseldorf Grafenberg Golfanlage Grafenberg Rochus Club Düsseldorf Grafenberger Wald

??????? ?????????: 25013079 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.9.2030. Endenergiebedarf beträgt 139.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911. 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.

???????? ??????????: 25013079 - 40629 Düsseldorf – Grafenberg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 ??????????????  
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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