

Hochwertige Maisonette Wohnung mit großzügiger Terrasse mit Blick ins Grüne + EBK + SP



Grafenberger Allee 348

40235 Düsseldorf

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	99,70 m ²
Kaufpreis:	519.000,00 EUR
Scout-ID:	123370680



Ihr Ansprechpartner:

Rother-Immobilien

Frau Julia Rother

E-Mail: sa@immobilienrother.de

Tel: +49 211 17421169

Web: <http://www.immobilienrother.de>

Etage:	1
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Vollständig renoviert
Baujahr:	1980
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2020
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Energieverbrauchskennwert:	84,20 kWh/(m ² *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1980
Bezugsfrei ab:	01.01.2021
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld:	383,00 EUR
Garage/Stellplatz-Kaufpreis:	20.000,00 EUR
Provision für Käufer:	4,64 % Provision vom Nettokaufpreis inkl. 16 % MwSt.

****Hochwertige Maisonette Wohnung mit großzügiger Terrasse mit Blick ins Grüne + EBK + SP****



Grafenberger Allee 348

40235 Düsseldorf

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	99,70 m ²
Kaufpreis:	519.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

****Top Lage**** Düsseldorf - Grafenberg:

Das solide Mehrfamilienhaus wurde in massiver Bauweise errichtet und ist voll unterkellert. Die Fassade besteht aus hochwertigem Klinker. Insgesamt befinden sich in diesem auf drei Etagen verteilt 24 Wohnungen. Bei dem Mehrfamilienhaus handelt es sich um ein sehr gepflegtes Haus, das größtenteils von Eigennutzern bewohnt wird. Das Treppenhaus ist in zeitlosem Marmor gefliest. Der Aufzug ist ebenerdig zu erreichen. Dieser fährt hinunter bis zur Tiefgarage, so dass Sie trockenen Fußes in Ihre Wohnung gelangen können. Der Tiefgaragenstellplatz ist im Kaufpreis enthalten. Der Gemeinschaftsgarten darf von allen Bewohnern genutzt werden.

Ausstattung:

Besondere Ausstattungsmerkmale:

Die hochwertig ausgestattete Maisonette-Wohnung erstreckt sich über zwei Étagen und verfügt im Erdgeschoss über einen offenen Wohn- Essbereich. Die hochwertige Einbauküche im Landhausstil mit Elektrogeräten kann vom neuen Eigentümer übernommen werden und ist im Kaufpreis enthalten. (Der Trockner wird vom jetzigen Eigentümer nicht verkauft). Das kleine Gäste-WC befindet sich im Eingangsbereich. Die wundervolle Terrasse mit Blick ins Grüne, auf den angelegten Gemeinschaftsgarten, lädt zum Verweilen ein.

In der oberen Étage befinden sich zwei weitere Schlafzimmer und ein sehr geschmackvoll in 2019 saniertes Badezimmer mit einer Badewanne und einer Echtglasduschabtrennung. Der Parkett wurde ebenfalls 2019 komplett erneuert.

Ausstattungsmerkmale auf einen Blick:

- hochwertige Maisonette Wohnung
- über zwei Ebenen
- hochwertige Bodenbeläge
- Erneuerung Wohnungstüre und ein Fenster
- Parkettboden - weiße Fliesen
- Glattputzwände weiß
- großzügiger Wohn- Essbereich
- mit hochwertiger Küche
- zwei gleich große Schlafzimmer
- saniertes, hochwertiges Badezimmer
- schnuckeliges Gäste-WC
- große Sonnenterrasse
- Tiefgaragenstellplatz
- eigener Kellerraum
- Fahrradkeller
- Gegensprechanlage
- Aufzug

Alles was das Herz begehrt.

Lage:

Die Wohnung befindet sich auf der Grafenberger Allee nahe des Grafenberger Waldes in dem beliebten Stadtteil Grafenberg.

Neben der Möglichkeit im Grafenberger Wald (Naherholungsgebiet) Freizeitaktivitäten nachzugehen, gibt es in der Umgebung drei Tennisclubs, eines der größten Freizeit- und Sportzentren Deutschlands (12 Sportarten) sowie die Pferderennbahn und einen Golfclub. Am ca. 100 Meter entfernten gelegenen Staufenberg finden Sie ein vielfältiges Einkaufsangebot, wo sie alle Bedürfnisse des täglichen Bedarfs erledigen können. Weitere Einkaufsmöglichkeiten gibt es am nah gelegenen Metro-Areal. Die Haltestellen Burgmüllerstraße (nahe Grafenberger Allee) und Graf-Recke-Straße sind bequem zu Fuß erreichbar und bieten eine ideale öffentliche Anbindung innerhalb des Stadtgebietes. Die Königsallee ist in 10 Minuten zu erreichbar.

Düsseldorf als Oberzentrum und Landeshauptstadt bietet alle städtischen Infrastrukturmerkmale. Es besteht eine gute Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz über die A 52, A 3 und die A 44 sowie an den Düsseldorfer Flughafen. Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz besteht ebenfalls über die S-Bahnlinien 701 Richtung Bennrath, die 711 Richtung Universität und die 812 Richtung Düsseldorf Hauptbahnhof. Alle Haltestellen sind in einer Minute fußläufig zu erreichen. Optimale Erholungsmöglichkeiten bieten der nahe gelegene "Grafenberger Wald" und natürlich der Rhein mit seinen weitläufigen Wiesen.

Sonstiges:

Gerne stehen wir Ihnen für einen persönlichen Einzelbesichtigungstermin zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass aufgrund der Corona Pandemie nur Einzeltermine vergeben werden können. Wir bitten Sie bei den Terminen um entsprechende Abstandswahrung und das Tragen einer Schutzmaske.

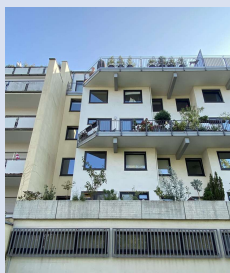
Wir freuen uns auf Ihre Emailanfrage.

Bitte beachten Sie: Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt worden sind. Daher können wir keine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben übernehmen. Einen Zwischenverkauf behalten wir uns vor. Persönlich zugestellte Exposés sind nur für den Empfänger bestimmt und daher vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe ohne unsere Zustimmung ist deshalb unzulässig und verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Mit diesem Exposé bieten wir unsere Dienstleistung des Nachweises oder Vermittlung von Miet- oder Kaufimmobilien an. Daher ist eine Provision des notariellen Kaufpreises bei Kaufobjekten zu zahlen. Die Provision ist sofort bei Vertragsabschluss fällig.

Ergänzend gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen

****Hochwertige Maisonette Wohnung mit großzügiger Terrasse mit Blick ins Grüne + EBK + SP****



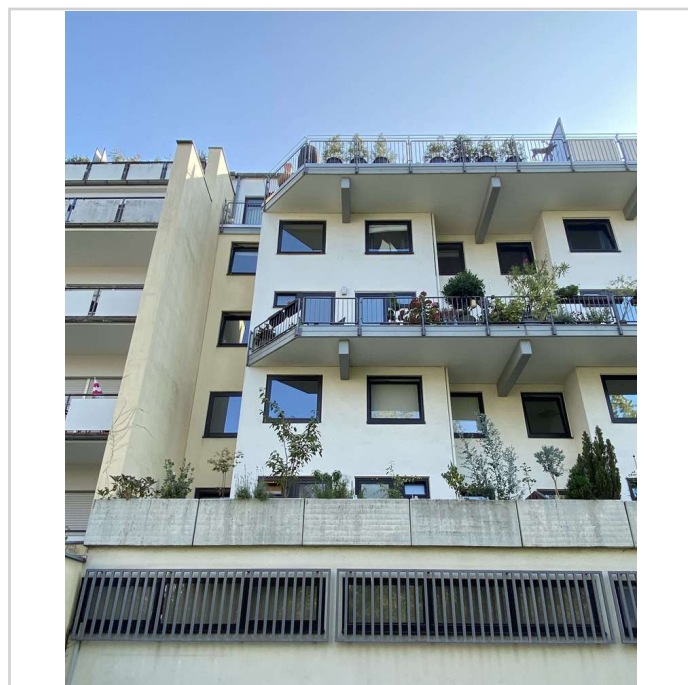
Grafenberger Allee 348

40235 Düsseldorf

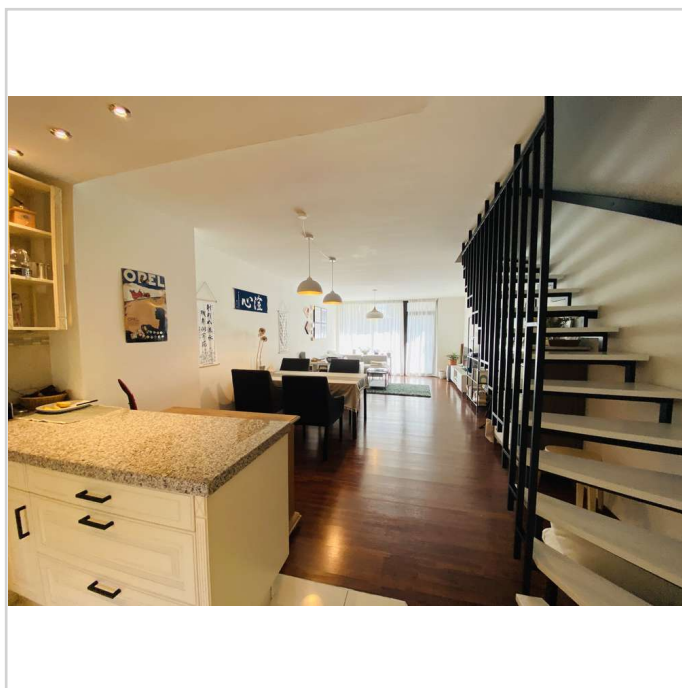
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 99,70 m²
Kaufpreis: 519.000,00 EUR

Ergänzend gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen und unsere Widerrufsbelehrung, die sie auf unserer Homepage einsehen können. Dort finden Sie auch weitere aktuelle Angebote:

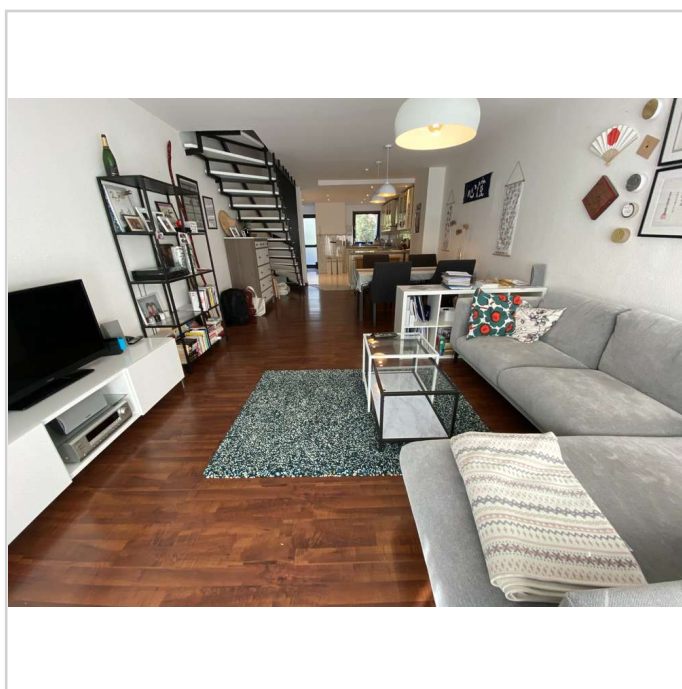
www.immobilienvrother.de



Hausansicht

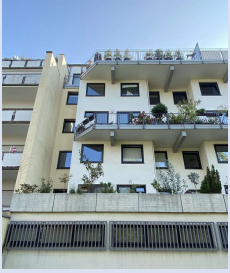


Wohnzimmer



Wohnzimmer

****Hochwertige Maisonette Wohnung mit großzügiger Terrasse mit Blick ins Grüne + EBK + SP****



Grafenberger Allee 348

40235 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 99,70 m²
Kaufpreis: 519.000,00 EUR



Wohnzimmer



Küche

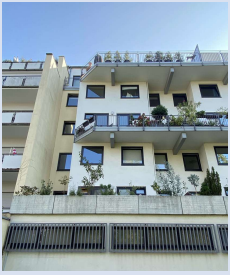


Küche



Küche

****Hochwertige Maisonette Wohnung mit großzügiger Terrasse mit Blick ins Grüne + EBK + SP****



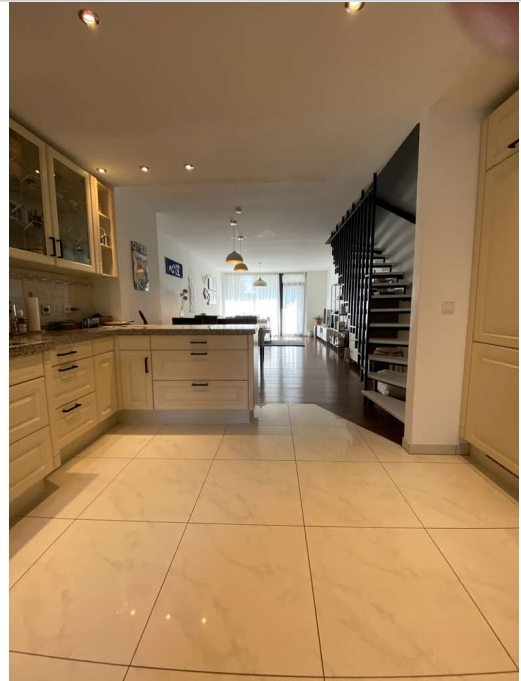
Grafenberger Allee 348

40235 Düsseldorf

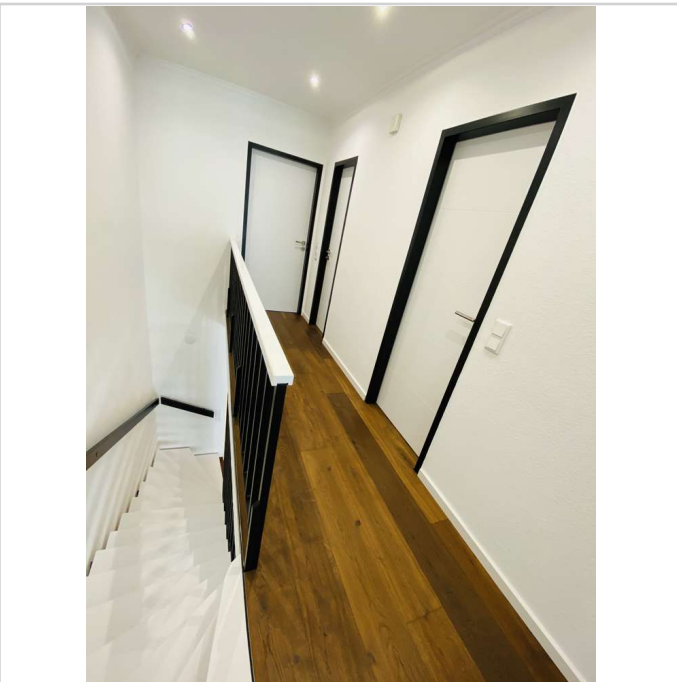
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 99,70 m²
Kaufpreis: 519.000,00 EUR



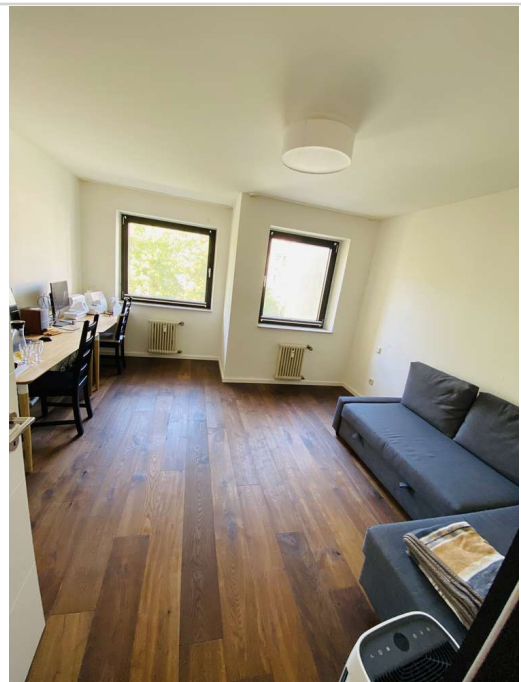
Küche



Küche

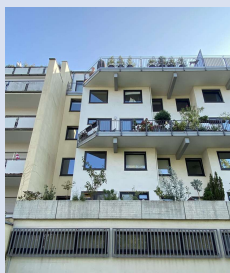


Flur obere Etage



Arbeitszimmer

****Hochwertige Maisonette Wohnung mit großzügiger Terrasse mit Blick ins Grüne + EBK + SP****



Grafenberger Allee 348

40235 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 99,70 m²
Kaufpreis: 519.000,00 EUR



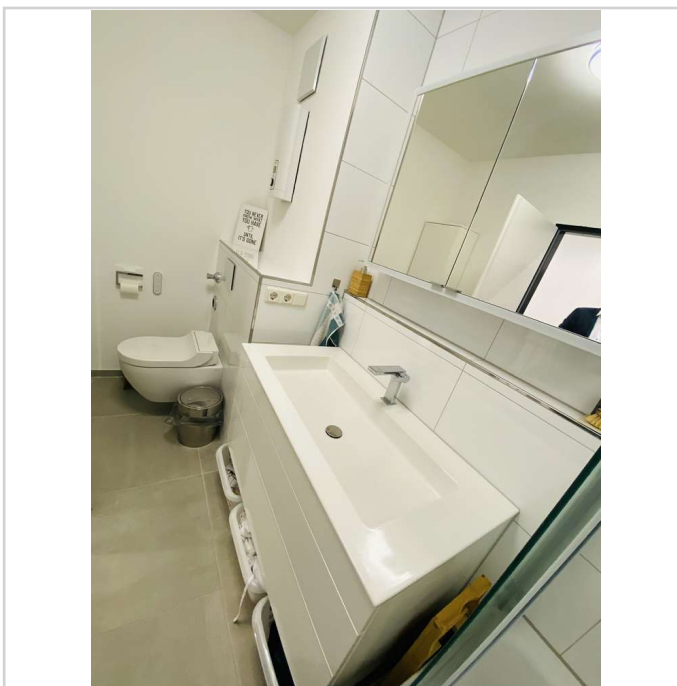
Arbeitszimmer



Schlafzimmer

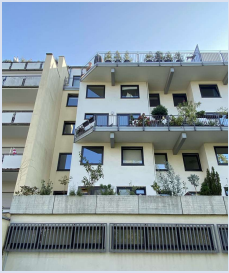


Badezimmer



Badezimmer

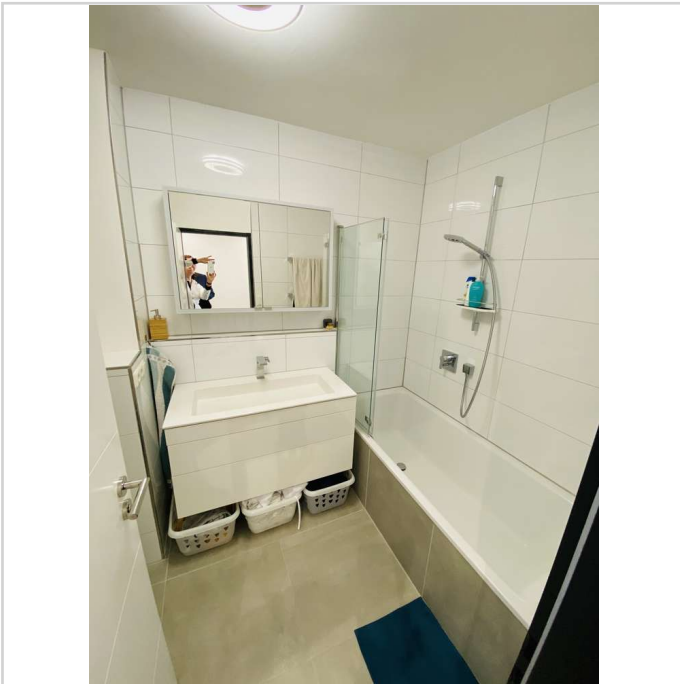
****Hochwertige Maisonette Wohnung mit großzügiger Terrasse mit Blick ins Grüne + EBK + SP****



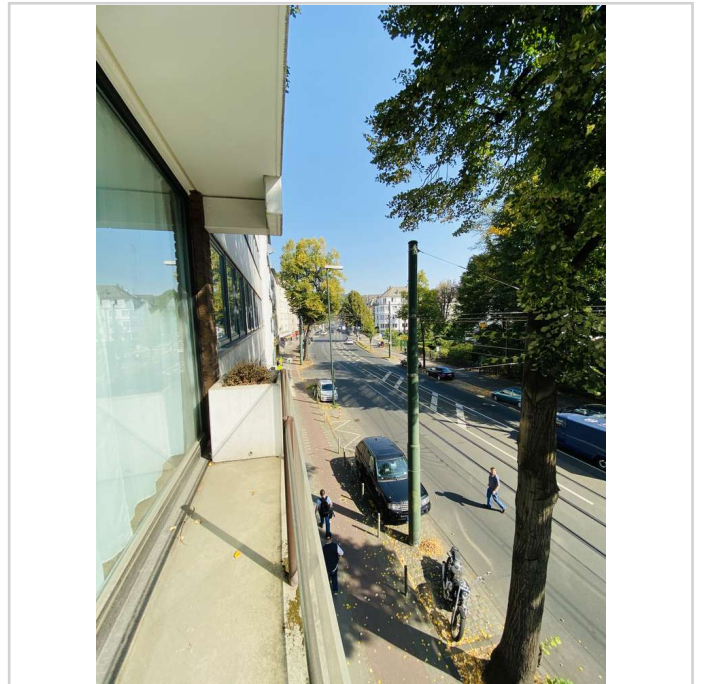
Grafenberger Allee 348

40235 Düsseldorf

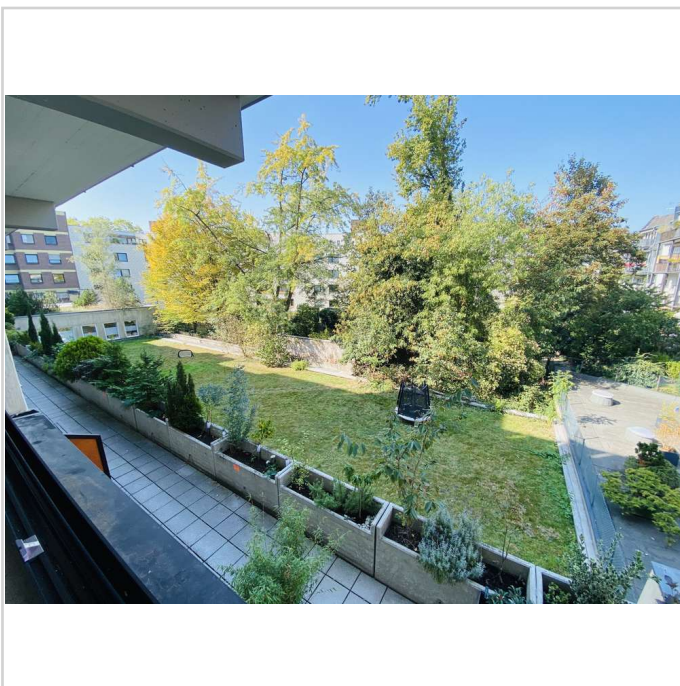
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 99,70 m²
Kaufpreis: 519.000,00 EUR



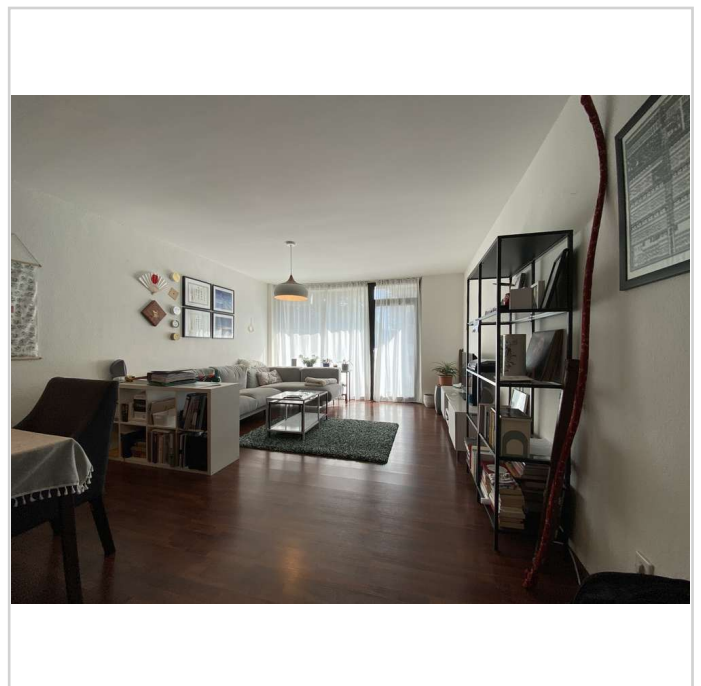
Badezimmer



Ausblick

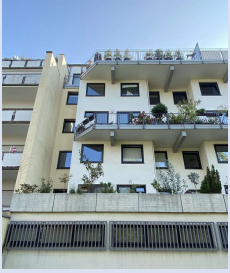


Ausblick



Wohnzimmer

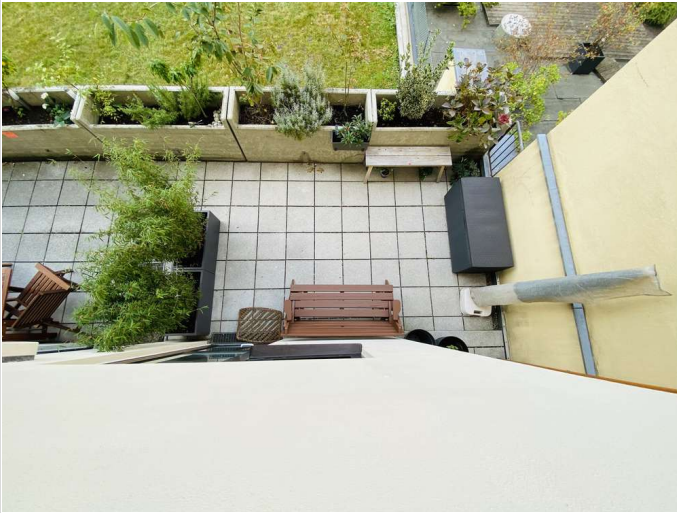
****Hochwertige Maisonette Wohnung mit großzügiger Terrasse mit Blick ins Grüne + EBK + SP****



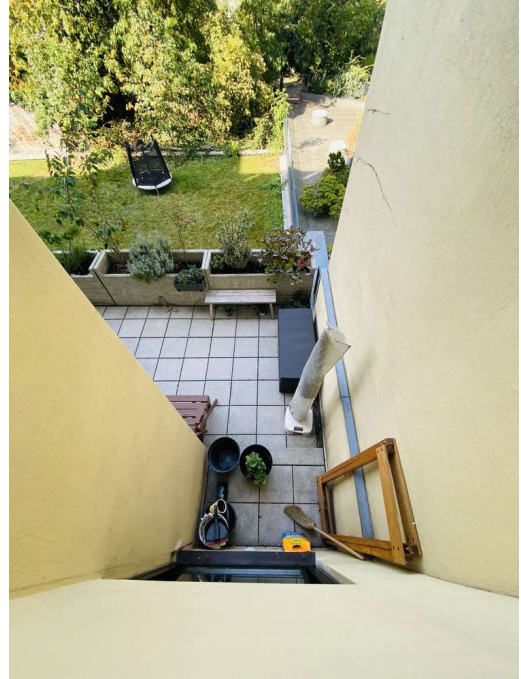
Grafenberger Allee 348

40235 Düsseldorf

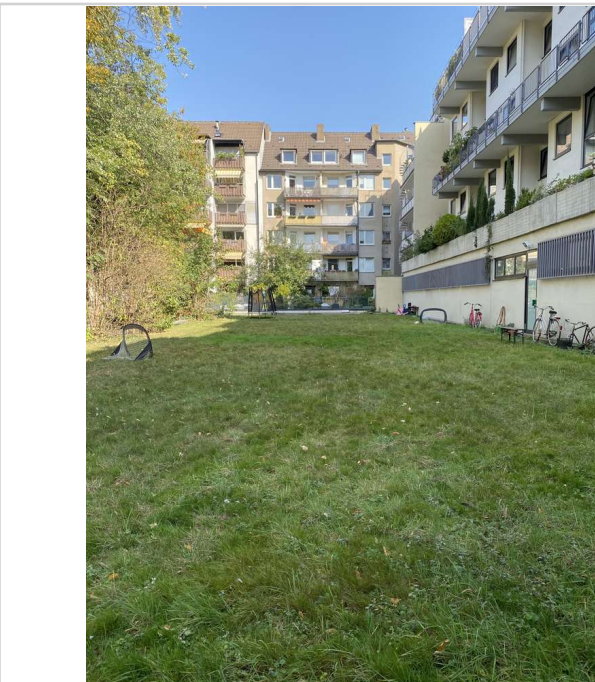
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 99,70 m²
Kaufpreis: 519.000,00 EUR



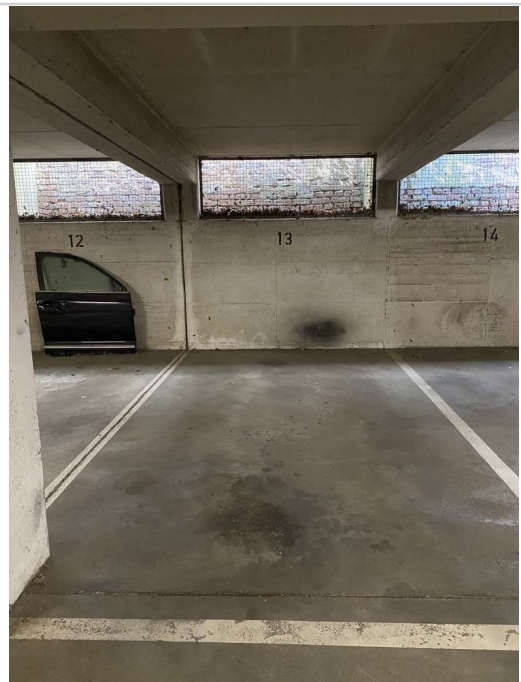
Terrasse von oben



Terrasse von oben

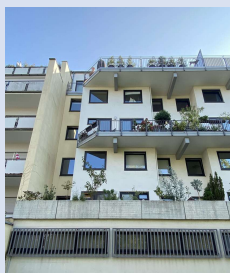


Gemeinschaftsgarten



TG SP

****Hochwertige Maisonette Wohnung mit großzügiger Terrasse mit Blick ins Grüne + EBK + SP****



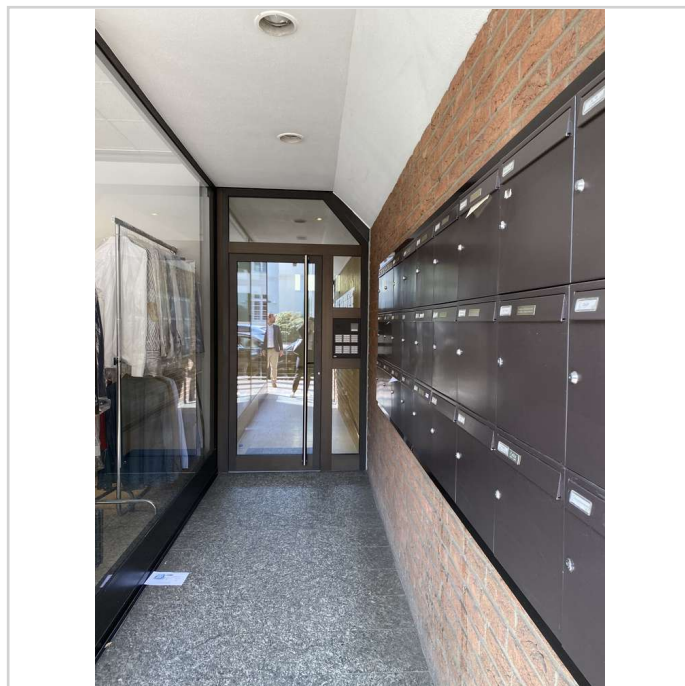
Grafenberger Allee 348

40235 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 99,70 m²
Kaufpreis: 519.000,00 EUR



Aufzug



Eingang

****Hochwertige Maisonette Wohnung mit großzügiger Terrasse mit Blick ins Grüne + EBK + SP****



Grafenberger Allee 348

40235 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 99,70 m²
Kaufpreis: 519.000,00 EUR

