

Exposé

Maisonette in Düsseldorf

Attraktive 3,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung in Düsseldorf-Grafenberg mit eigener Terrasse



Objekt-Nr. OM-408099

Maisonette

Verkauf: **575.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Gorjunov

40235 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	116,50 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	1,20 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	603 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Entdecken Sie eine wunderschöne Maisonette-Wohnung in Düsseldorf-Grafenberg mit guter Ausstattung. Terrasse und Kamin sorgen für zusätzlichen Komfort. Ideal für Käufer, die Wert auf Privatsphäre, Ruhe, Sicherheit und eine gute Lage legen.

Die Wohnung befindet sich in einem soliden Vier-Parteien-Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1982 und hat rund 117 m² Wohnfläche.

Die Anlage wird regelmäßig instand gehalten und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand.

Es stehen insgesamt folgende Zimmer zur Verfügung:

1. Ein großes Wohnzimmer mit Zugang zu einer wunderschönen und großen Terrasse.
2. Ein Schlafzimmer mit eigenem Balkon.
3. Ein zweites Schlafzimmer, das als Arbeitszimmer bzw. begehbarer Garderobe wunderbar genutzt werden kann.
4. Dazu kommt ein großer und offener Essbereich, der die Mitte der ganzen Wohnung bildet.

Ein klassisches Badezimmer, ein eigener Kellerraum sowie eine Waschküche runden das Gesamtbild ab.

Der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz ist Bestandteil des Angebots und wird zusätzlich zum Wohnungskaufpreis für 20.000 € mitverkauft.

Der großzügige Wohnbereich öffnet sich zur eigenen Terrasse – ein Platz zum Durchatmen, Genießen und Ankommen.

Ob zur Eigennutzung in der Zukunft oder als wertbeständige Anlage – diese Erdgeschosswohnung bietet viele Möglichkeiten.

Die Übergabe erfolgt nach Vereinbarung, da die Wohnung derzeit noch bewohnt ist.

Der Verkauf erfolgt Provisionsfrei.

Ausstattung

Gepflegte Wohnanlage aus dem Jahr 1982

Holzfenster mit doppelter Verglasung

Parkettboden in den Zimmern

Fliesen im Flurbereich

Abstellraum in der Küche

ein Kellerabteil

eine Waschküche im Keller

eine Terasse

ein Balkon

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Grafenberg liegt nordwestlich der Düsseldorfer Innenstadt in einer ruhigen und sehr grünen Wohngegend.

Zentrale Anbindung: Schnelle Verbindungen ins Stadtzentrum sowie gute Erreichbarkeit von Autobahnen (A52, A44) und dem Düsseldorfer Flughafen durch kurze Fahrwege.

Öffentliche Verkehrsmittel: Gute Anbindungen an Bus-/Straßenbahnlinien, schnelle Wege zu Hauptverkehrsknotenpunkten.

Grünflächen: Nahe Parks und Waldgebiete, ideal für Outdoor-Aktivitäten.

Sicherheit & Infrastruktur: Beliebte, gepflegte Wohnlage mit guter Infrastruktur (Einkauf, Ärzte, Schulen, Tennis, Golf und Freizeit).

Charme: Ruhiges, hochwertiges Umfeld mit moderner, gepflegter Bausubstanz.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

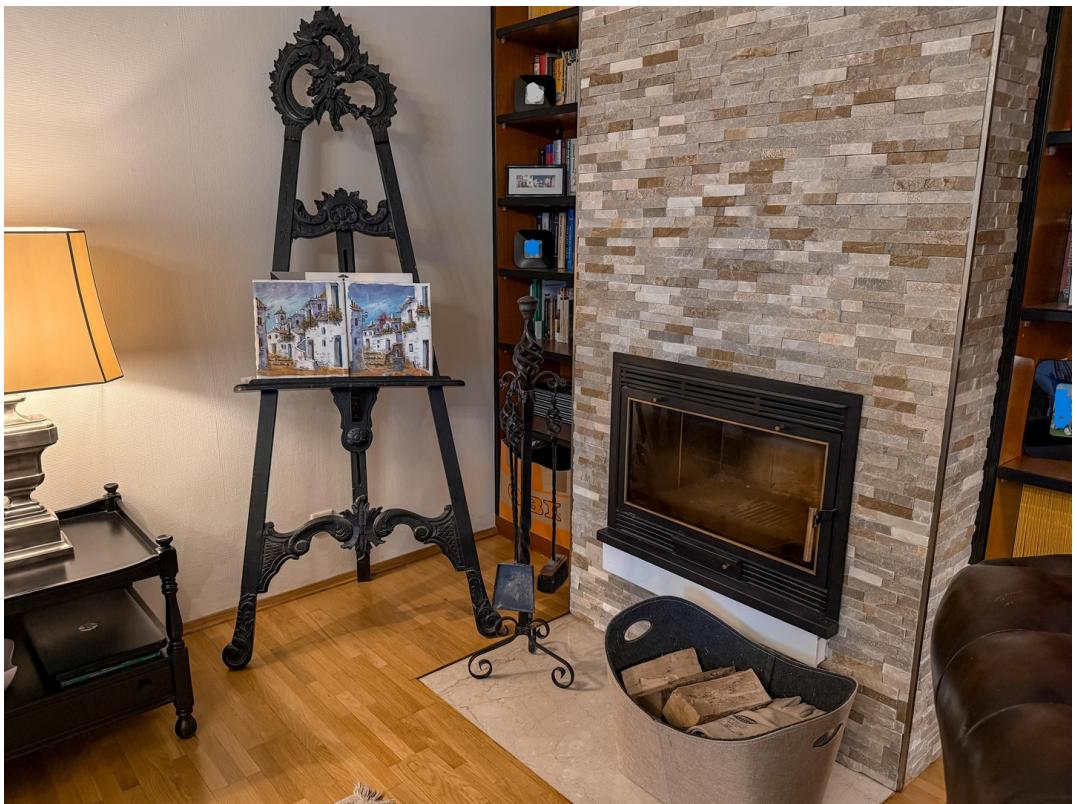
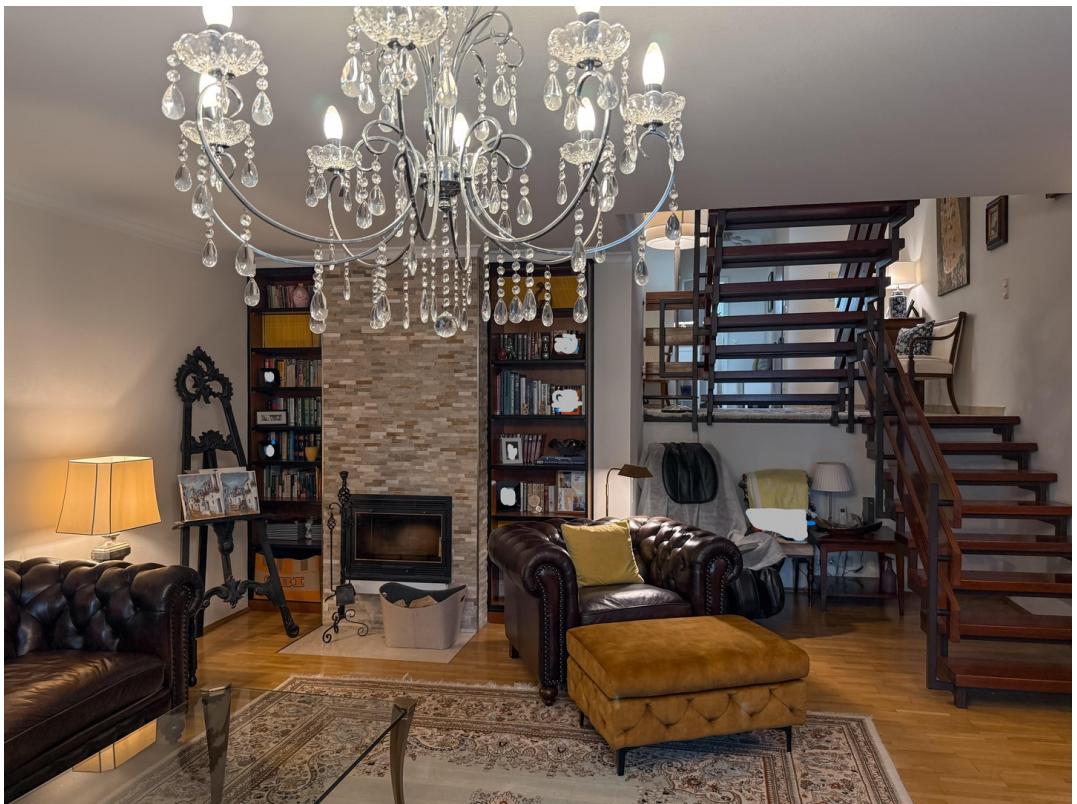
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	113,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



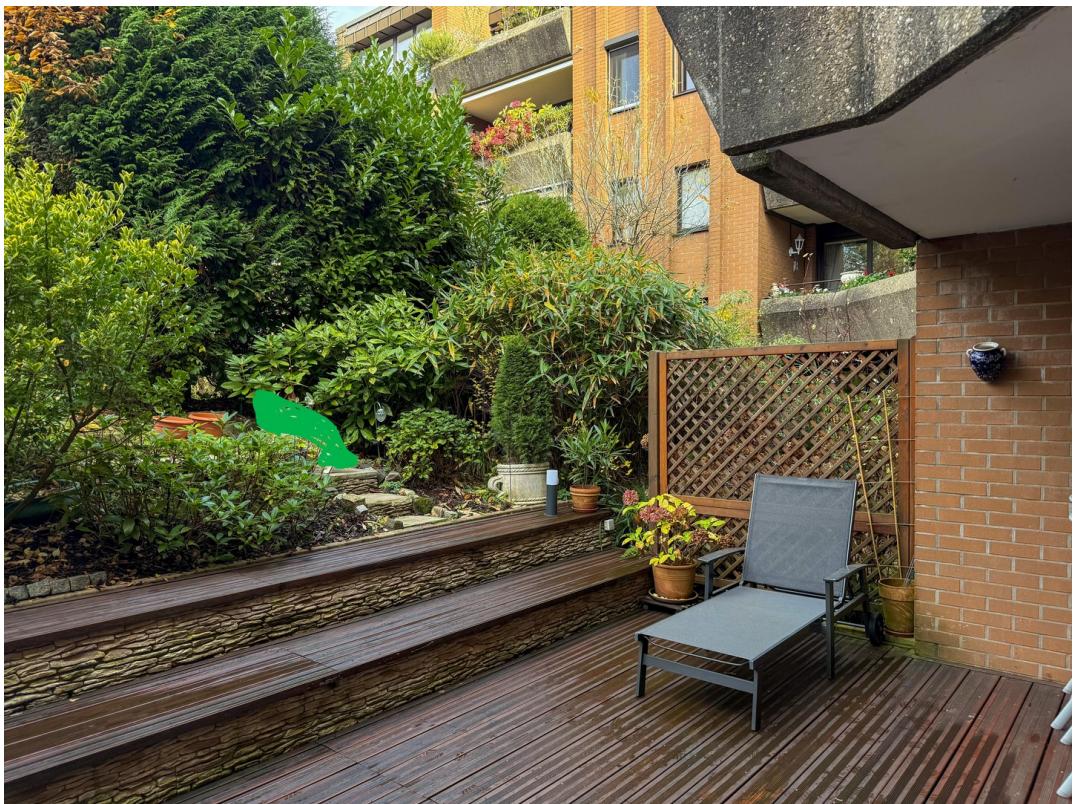
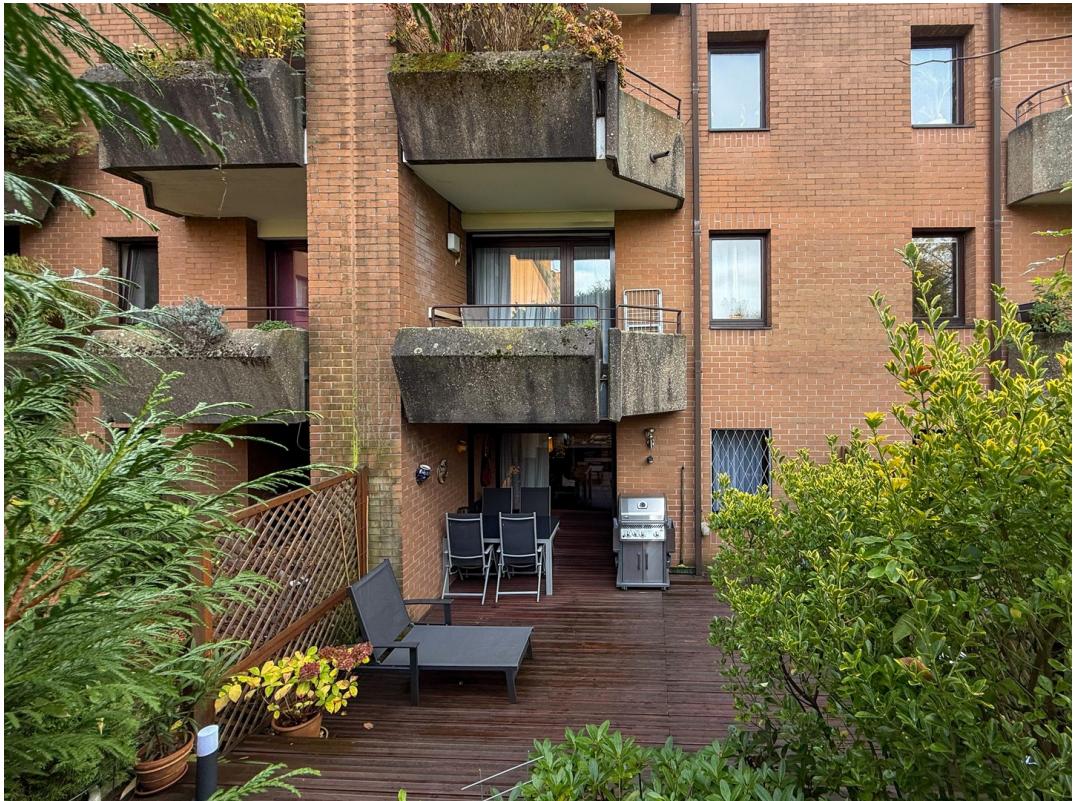
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



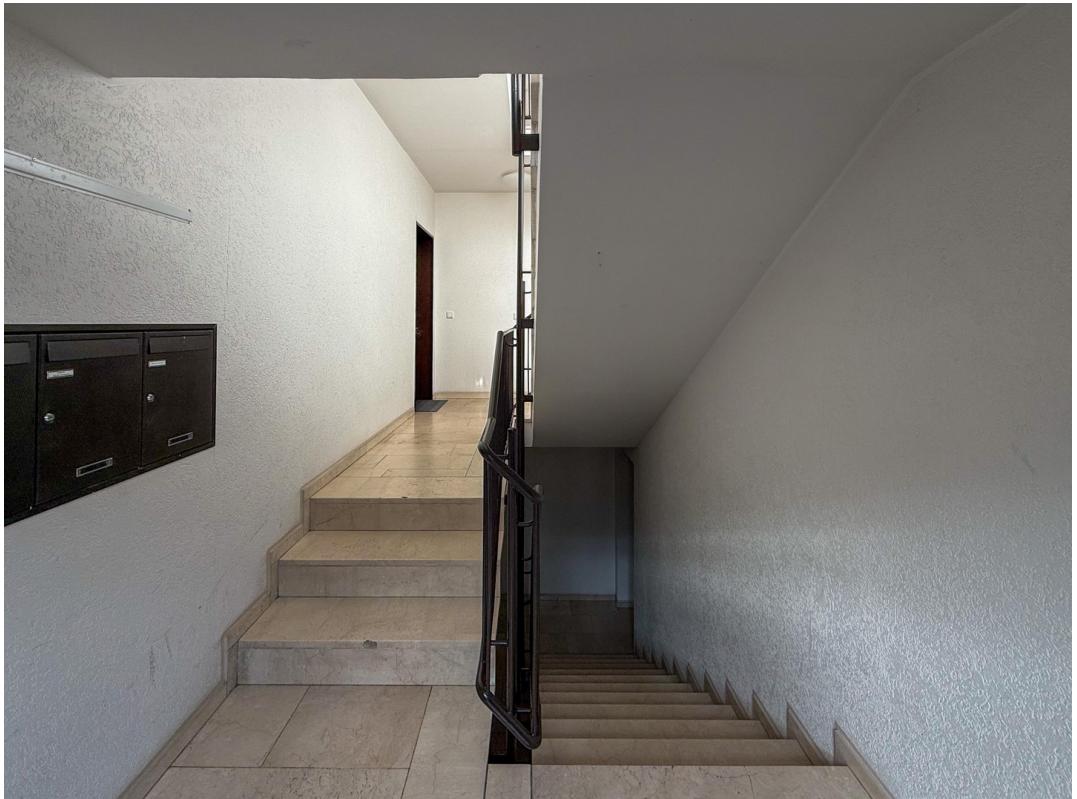
Exposé - Galerie



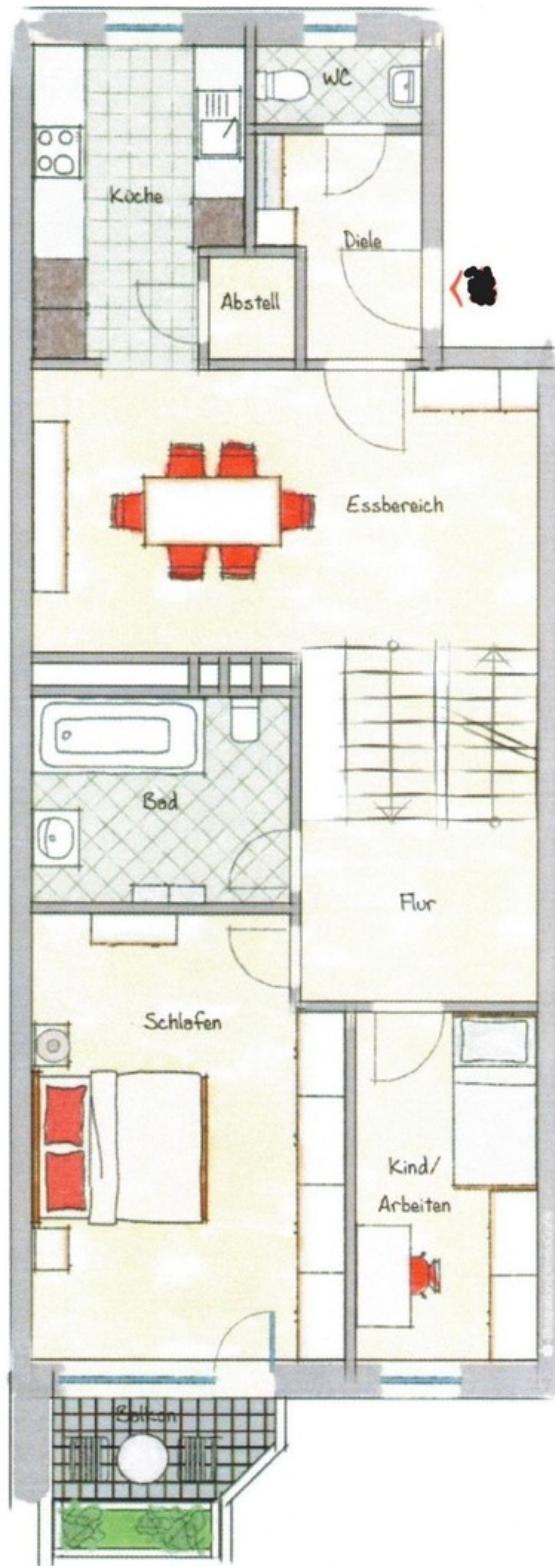
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Wohnzimmern

Exposé - Grundrisse



Ess- und Wohnbereich

Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung

Wohnen	38,88
Essen	18,29
Küche	8,18
Für	4,07
e-WC	1,78
Bau-WC	7,00
Utele	8,41
Schlafes	16,65
Kinderzimm	8,01
Abstellraum	1,20

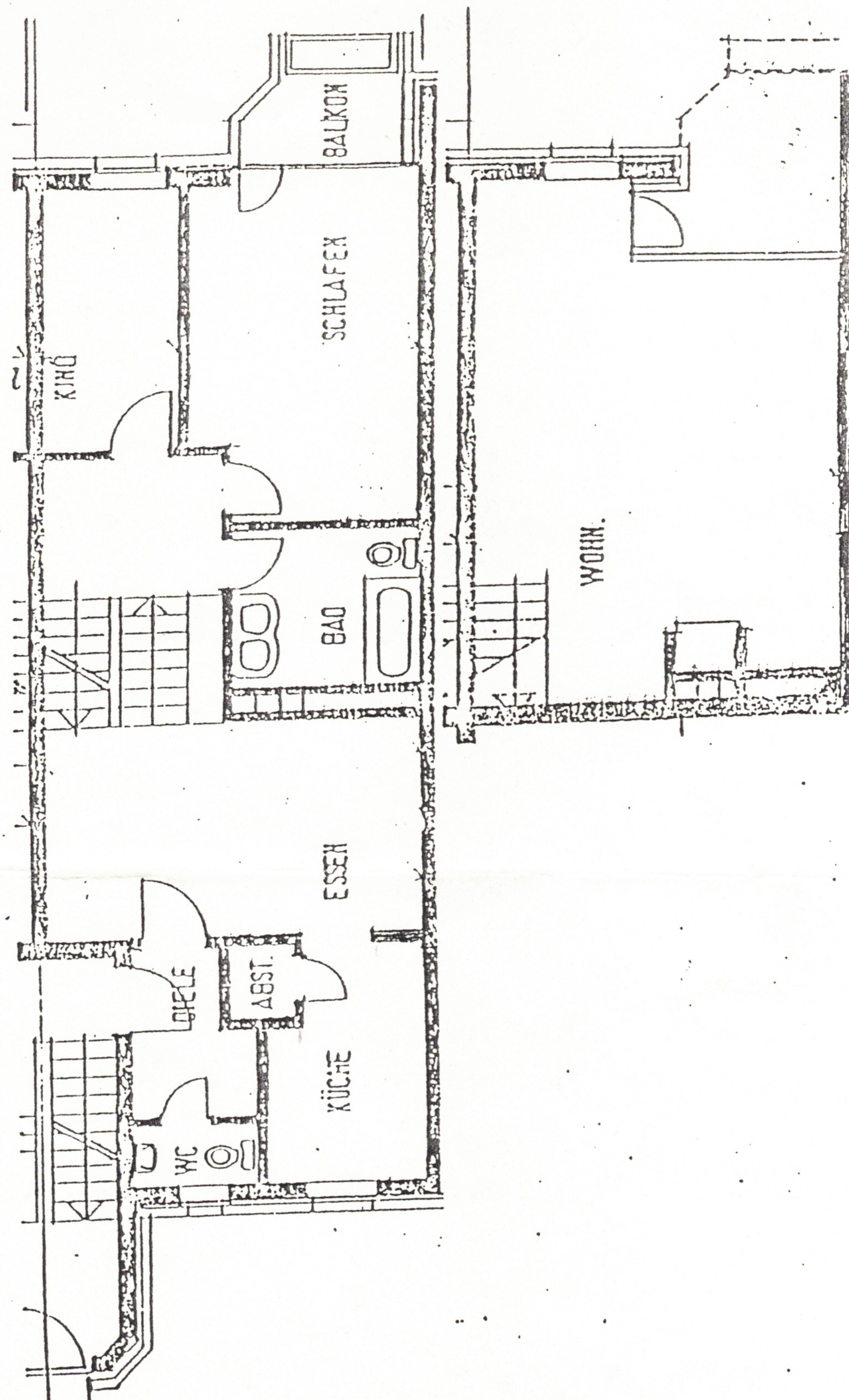
Wohnfl.: 112,47

+ Balkone
Terrasse
1/2

Gesamt
m²

5,38
=====

117,85



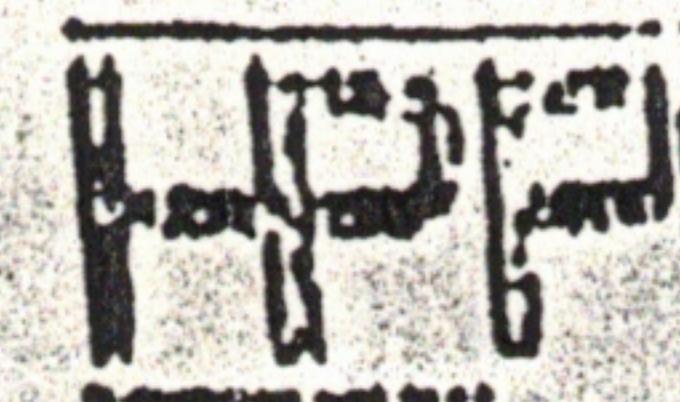
Projekt

Planbezeichnung

Stufe

Maßstab

HPP-Zeichnungs-Nr. / Index



LV-Position

Projekt-Nr.

Datum

Geprüft