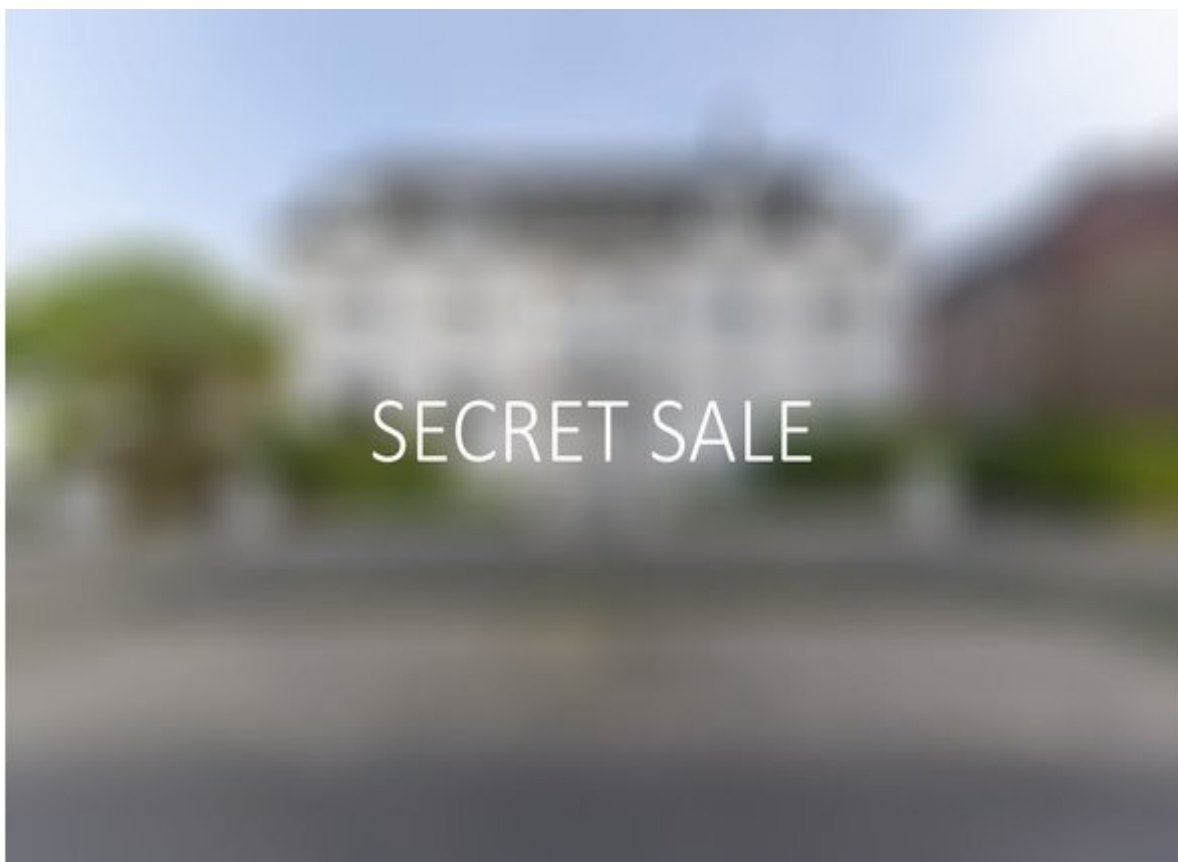




Immobilienexposé
Rarität in Toplage von Grafenberg

Objekt-Nr.:
206148



Haus zum Kauf

Rarität in Toplage von Grafenberg

Kaufpreis
3.590.000 €

 653,50 m²
Wohnfläche (ca.)

 22
Zimmer

 663 m²
Grundstück (ca.)

 1938
Baujahr

 11
Schlafzimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	3.590.000 €
Käuferprovision zzgl. USt.	4,76%	

Die Immobilie

Objekt-Nr	206148	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis (Garage)	0 €
	Garagenanzahl	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	653,50 m ²
	Zimmer	22
	Grundstück (ca.)	663 m ²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	11
	Anzahl Badezimmer	9
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Balkone	8
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung

Zustand und Bauart	Baujahr	1938
	Zustand	modernisiert
	Unterkellert	Ja
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Heute dürfen wir Ihnen ein absolutes Liebhaberobjekt im beliebten Stadtteil Düsseldorf Grafenberg anbieten. Das 1938 dreigeschossige in Massivbauweise errichtete Objekt, verfügt über acht gut geschnittene Wohneinheiten, zwei Lagereinheiten und einer Garage.

Das vollvermietete freistehende 8 Parteienhaus präsentiert sich auf einem 663 m²großen Grundstück herrschaftlich und wurde immer instand gehalten. 2008 wurde dann eine umfassende Sanierung an 6 Wohneinheiten vorgenommen, so dass sie heute ein top gepflegtes Objekt ohne Investitionsstau übernehmen.

Das Objekt verfügt über 4 Zweiraum-, 2 Dreiraumwohnungen, 1 Vierraum- und 1 Fünfraumwohnung verteilt auf eine Wohnfläche von 654 m². Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon, in den Einheiten im 2. Obergeschoss sowie im Spitzboden wurden diese nachträglich 2008 angebaut. Im Erdgeschoss verfügt die Vierraumwohnung außerdem noch über einen Wintergarten.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

Konnte das Objekt ihr Interesse wecken? Dann kontaktieren Sie uns, gerne erhalten Sie von uns weiterführende Informationen.

Ausstattung

- 8 Parteien
- 2 Lager
- 1 Garage
- Einheiten von 48m² bis 131m²
- Massivbauweise
- umfassende Sanierungsarbeiten ab 2008

Lage

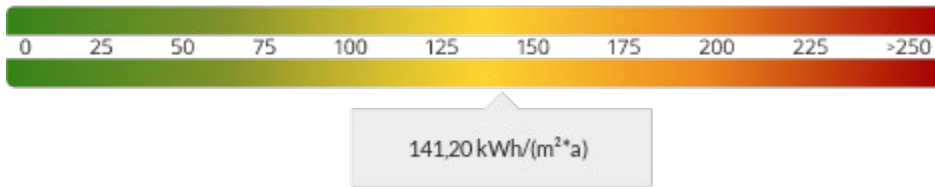
Am Rande des Düsseldorfer Stadtwaldes gelegen, ist der Stadtteil überdurchschnittlich begrünt. Dazu trägt auch der Ostpark bei sowie eine unter die Erde verlegte Bahntrasse, deren oberirdische Abdeckung parkartig gestaltet wurde.

Von Kriegsschäden weitgehend verschont, weist Grafenberg in Teilen eine geschlossene Gründerzeitbebauung sowie zahlreiche Gebäude aus den 1920er und 1930er Jahren auf. Hinzu kommen hochwertige Häuser aus den 1980er Jahren.

Die zahlreichen Grünanlagen, die abwechslungsreiche und großzügige Bebauung, viele

Sportanlagen sowie die relative Nähe zur Innenstadt und zu attraktiven Arbeitsplätzen (s. u.) machen den Stadtteil zu einer begehrten Wohnlage.

Energieverbrauchsausweis



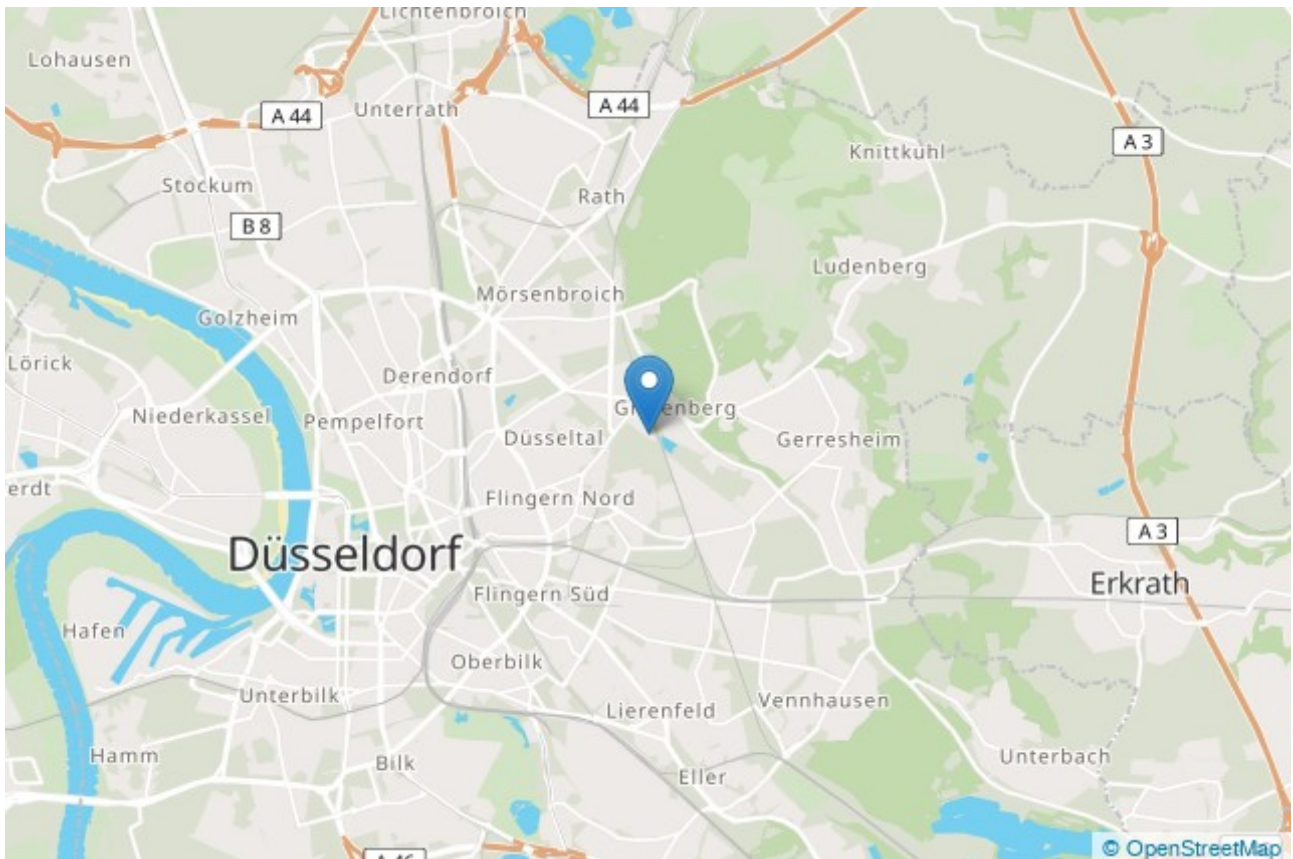
Endenergieverbrauch	141,20 kWh/(m ² *a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Befeuerungsart	gas
Wesentlicher Energieträger	GAS
Baujahr (Energieausweis)	2012
Energieeffizienzklasse	E
Gültig bis	10.08.2032

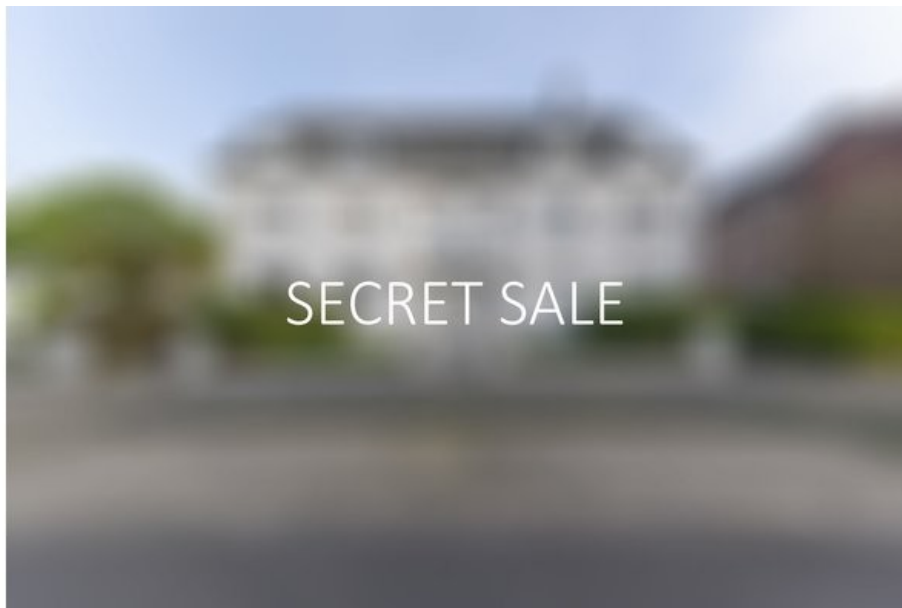
Ihr Ansprechpartner

Name	Shary Veldhoen
Telefon	+49 201 87424370
Ort	45133 Essen
E-Mail	heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

40235 Düsseldorf





Hausansicht Secret Sale