Düsseldorf / Grafenberg – Grafenberg

Charmante Villa mit vielen Optionen am Grafenberger Wald

Objektnummer: 26013118



KAUFPREIS: 3.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 512 m^2 • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 873 m^2

Objektnummer: 26013118 - 40629 Düsseldorf / Grafenberg – Grafenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26013118 - 40629 Düsseldorf / Grafenberg – Grafenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26013118
Wohnfläche	ca. 512 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	16
Schlafzimmer	10
Badezimmer	7
Baujahr	1938
Stellplatz	3 x Freiplatz, 5 x Garage

Kaufpreis	3.490.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 85 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26013118 - 40629 Düsseldorf / Grafenberg – Grafenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	268.25 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.07.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 26013118 - 40629 Düsseldorf / Grafenberg – Grafenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26013118 - 40629 Düsseldorf / Grafenberg – Grafenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26013118 - 40629 Düsseldorf / Grafenberg – Grafenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26013118 - 40629 Düsseldorf / Grafenberg – Grafenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26013118 - 40629 Düsseldorf / Grafenberg – Grafenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26013118 - 40629 Düsseldorf / Grafenberg – Grafenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26013118 - 40629 Düsseldorf / Grafenberg – Grafenberg

Die Immobilie

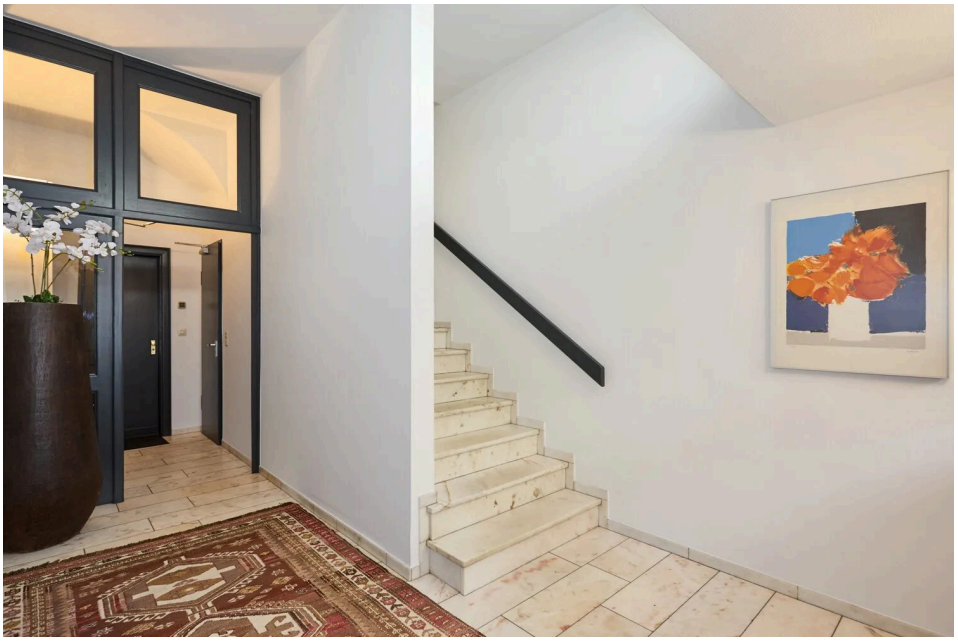




Objektnummer: 26013118 - 40629 Düsseldorf / Grafenberg – Grafenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26013118 - 40629 Düsseldorf / Grafenberg – Grafenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26013118 - 40629 Düsseldorf / Grafenberg – Grafenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26013118 - 40629 Düsseldorf / Grafenberg – Grafenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26013118 - 40629 Düsseldorf / Grafenberg – Grafenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26013118 - 40629 Düsseldorf / Grafenberg – Grafenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26013118 - 40629 Düsseldorf / Grafenberg – Grafenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26013118 - 40629 Düsseldorf / Grafenberg – Grafenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26013118 - 40629 Düsseldorf / Grafenberg – Grafenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26013118 - 40629 Düsseldorf / Grafenberg – Grafenberg

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten und grünsten Wohnlagen Düsseldorfs präsentiert sich diese klassische Mehrfamilien-Villa als außergewöhnliches Immobilienangebot mit Seltenheitswert. Unmittelbar am Grafenberger Wald und in direkter Nähe zum renommierten Rochusclub gelegen, verbindet das Anwesen eine repräsentative Adresse mit hoher Wohnqualität, viel Privatsphäre und einem bemerkenswert vielseitigen Nutzungspotenzial.

Das im Jahr 1938 errichtete und 1984 umfassend sanierte Haus wurde seitdem fortlaufend modernisiert und befindet sich heute sowohl optisch als auch technisch in einem sehr gepflegten und hochwertigen Zustand. Auf einem ca. 873 m² großen Grundstück bietet die Villa insgesamt rund 512 m² Wohnfläche, verteilt auf vier Einheiten mit drei separaten Eingängen. Dadurch eröffnen sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten, als großzügige Familienvilla oder zum Eigennutz mit ergänzenden Mieteinnahmen.

Bereits der klassische Villencharakter, die gewachsene Lage und die durchdachte Aufteilung verleihen dieser Immobilie eine besondere Ausstrahlung. Die Ausstattung der einzelnen Wohnungen ist hochwertig, geschmackvoll und gepflegt. Alle Einheiten verfügen über Einbauküchen und überzeugen durch eine angenehme Wohnatmosphäre, großzügige Grundrisse und private Außenbereiche.

Das Herzstück des Hauses bildet die repräsentative Eigentümerwohnung im Erdgeschoss. Sie umfasst rund 200 m² Wohnfläche und bietet vier Zimmer, Küche, Diele, Bad sowie eine Terrasse mit direktem Zugang zum Garten. Die Wohnung vermittelt ein großzügiges und zugleich privates Wohngefühl und eignet sich ideal für Eigennutzer, die Wert auf Komfort, Raum und eine besondere Lage legen. Zur Erdgeschosswohnung gehören außerdem eine Einzelgarage sowie der überwiegende Teil des Kellergeschosses, ausgenommen der Mieterkeller.

Ein besonderes Zusatzangebot stellt die ca. 48 m² große Einliegerwohnung dar, die dieser Einheit zugeordnet ist. Sie verfügt über einen eigenen Eingang im Untergeschoss und ist aktuell möbliert vermietet. Damit bietet sie eine attraktive Möglichkeit zur zusätzlichen Einnahmenerzielung, zur Unterbringung von Gästen, Personal oder Familienmitgliedern sowie zur perspektivischen Erweiterung des eigenen Nutzungskonzepts.

Ein weiteres Alleinstellungsmerkmal ist der Schwimmbad-Anbau. Das Schwimmbad wurde im Jahr 2018 stillgelegt und eröffnet heute spannende Entwicklungsmöglichkeiten. Denkbar ist eine Umgestaltung in einen zusätzlichen

Wohnbereich, einen privaten Fitness- oder Wellnessbereich, ein großzügiges Home-Office, ein Atelier oder einen repräsentativen Freizeitbereich. Damit bietet dieser Teil des Hauses eine wertvolle Reservefläche mit hohem gestalterischem Potenzial.

Im Obergeschoss befinden sich zwei attraktive Maisonettewohnungen. Die größere Einheit verfügt über rund 142 m² Wohnfläche, vier Zimmer, zwei Bäder sowie eine Dachterrasse und einen Balkon. Sie ist möbliert ausgestattet und steht aktuell leer, wodurch sie kurzfristig selbst genutzt, neu vermietet oder in ein übergeordnetes Wohnkonzept integriert werden kann.

Die zweite Maisonettewohnung bietet ca. 123 m² Wohnfläche, ebenfalls 4 Zimmer, zwei Bäder, einen Balkon sowie eine kleine Dachterrasse. Diese Einheit ist befristet bis September 2027 vermietet und stellt damit eine planbare Einnahmequelle dar. Auch hier überzeugen Grundriss, Ausstattung und Außenbereiche durch eine gehobene Wohnqualität.

Für Fahrzeuge stehen mehrere Stellplatzmöglichkeiten zur Verfügung. Neben der Einzelgarage der Eigentümerwohnung befindet sich rechts am Haus eine weitere Garage, die über eine kurze Abfahrt erreichbar ist und vier zusätzliche Duplex-Stellplätze bietet. Damit ist auch der komfortable Stellplatzbedarf eines Mehrfamilien- oder Mehrgenerationenhauses hervorragend abgedeckt.

Die Lage zählt zweifellos zu den großen Stärken dieser Immobilie. Der Grafenberger Wald liegt praktisch vor der Haustür und bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen. Zugleich befindet sich das Anwesen in direkter Nähe zum Rochusclub und damit in einem Umfeld, das seit jeher für Exklusivität, gewachsene Nachbarschaften und eine besonders hohe Wohnqualität steht. Die Verbindung aus Naturnähe, repräsentativem Umfeld und guter Erreichbarkeit macht diese Adresse zu einer der gefragtesten Wohnlagen Düsseldorfs.

Diese Villa richtet sich an Käufer, die ein besonderes Objekt mit Substanz, Charakter und vielseitigen Nutzungsperspektiven suchen. Ob als großzügiges Zuhause für mehrere Generationen, als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als repräsentatives Anwesen mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial – diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit in einer der exklusivsten Lagen Düsseldorfs.

Objektnummer: 26013118 - 40629 Düsseldorf / Grafenberg – Grafenberg

Ausstattung und Details

Die Villa präsentiert sich insgesamt in einem hochwertigen und geschmackvollen Zustand. Alle Wohnungen verfügen über Einbauküchen. Die Grundrisse sind großzügig gestaltet und bieten private Außenbereiche in Form von Terrasse, Balkonen und Dachterrassen.
Besonders hervorzuheben sind:
- Drei abgeschlossene Wohneinheiten plus Einliegerwohnung (Teilungserklärung für 3 Einheiten)
- Drei separate Eingänge
- Repräsentative Eigentümer -Gartenwohnung mit ca. 200 m² Wohnfläche
- Möbliert vermietete Einliegerwohnung mit ca. 48 m²
- Zwei Maisonettewohnungen im Obergeschoss
- Hochwertige Einbauküchen in allen Wohnungen
- Geschmackvolle und repräsentative Ausstattung wie bspw. Parkett- und Fliesenböden, teilweise Kamine in den Wohnbereichen, Holzsprossenfenster und Blenden
- Stillgelegter Schwimmbad-Anbau mit Entwicklungspotenzial
- Einzelgarage und zusätzliche Garage mit vier Duplex-Stellplätzen sowie Außenstellplätzen davor
- Technisch und optisch sehr guter Zustand
- Neue Heizungsanlage in 2025
- Umfassende Sanierung im Jahr 1984, seitdem fortlaufende Modernisierungen

Objektnummer: 26013118 - 40629 Düsseldorf / Grafenberg – Grafenberg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer außergewöhnlich begehrten Lage unmittelbar am Grafenberger Wald. Die grüne Umgebung bietet beste Voraussetzungen für Erholung, Spaziergänge und sportliche Aktivitäten. Gleichzeitig liegen der traditionsreiche Rochusclub sowie der Golcclub Grafenberg in direkter Nähe und unterstreicht den exklusiven Charakter des Wohnumfeldes.

Die Lage verbindet Naturnähe, Privatsphäre und ein gewachsenes, hochwertiges Wohnumfeld. Damit zählt sie zu den besonders gefragten Adressen Düsseldorfs. 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

Objektnummer: 26013118 - 40629 Düsseldorf / Grafenberg – Grafenberg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26013118 - 40629 Düsseldorf / Grafenberg – Grafenberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com