Düsseldorf – Grafenberg

Urbanes Potenzial mit Fernblick und Aufzug direkt zur Tür

Objektnummer: 26013134



KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50.46 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26013134 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

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

Objektnummer: 26013134 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26013134
Wohnfläche	ca. 50.46 m²
Etage	4
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	259.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26013134 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	178.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.11.2027	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 26013134 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26013134 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26013134 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26013134 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26013134 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

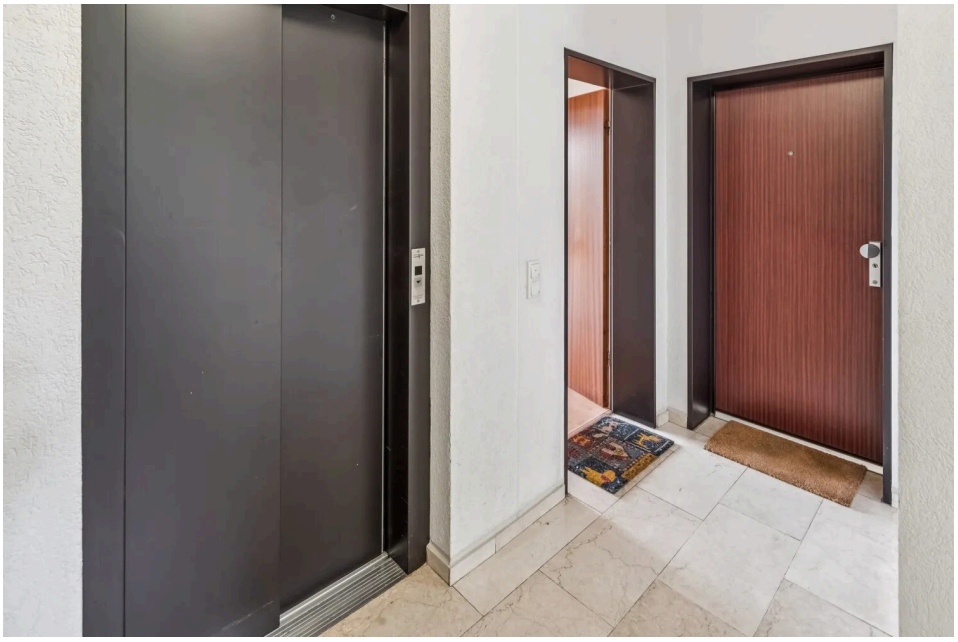
Die Immobilie





Objektnummer: 26013134 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26013134 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26013134 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26013134 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

Ein erster Eindruck

In zentraler Lage präsentiert sich diese charmante Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 50,46 m². Sie befindet sich in einem Mehrparteienhaus aus dem Baujahr 1983 und ist sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer eine interessante Gelegenheit. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig und bietet damit ideale Voraussetzungen, individuelle Vorstellungen in die Modernisierung einzubringen.

Die Wohnung verfügt über 2 Zimmer, davon ein separates Schlafzimmer und ein Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist der vorhandene Aufzug, der direkt bis zur Wohnungstür führt und somit einen hohen Komfort im Alltag garantiert.

Die Außenfassade des Gebäudes zeichnet sich durch eine moderne Architektur mit markanten Klinkerelementen und großzügigen Fensterflächen aus. Die gesamte Wohnanlage macht einen gepflegten und funktionalen Eindruck.

Das Wohnzimmer wirkt durch die großen Schiebefenster, die einen direkten Zugang zum Balkon ermöglichen, besonders freundlich und lichtdurchflutet. Der Boden im Wohnzimmer ist mit Laminat ausgelegt und vermittelt ein modernes Raumgefühl, das nach einer Auffrischung weiter aufgewertet werden kann. Der Balkon bietet einen angenehmen Ausblick auf die begrünte Nachbarschaft und die umliegenden Häuser – ein Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen.

Die Aufteilung der Wohnung ist praktisch: Vom Flur gelangen Sie in alle Räume. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet und zeigt zeittypische Fliesen des Baujahrs, gepaart mit klassischen Armaturen. Der sanierungsbedürftige Zustand eröffnet gestalterischen Freiraum – ideal sowohl für Selbstnutzer als auch für Investoren, die Wert auf eine zentrale und dennoch ruhige Lage legen.

Für zusätzlichen Komfort sorgt ein eigenes Kellerabteil, das weiteren Stauraum bietet. Zudem steht ein Stellplatz zur Verfügung, der insbesondere in zentralen Lagen einen großen Mehrwert darstellt.

Die zentrale Lage garantiert eine optimale Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln. Damit eignet sich diese Wohnung hervorragend als neuer Lebensmittelpunkt oder wertbeständige Investition.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von dem Potenzial dieser Immobilie in einem modernen Wohngebäude mit markantem Charakter und

großzügigem Balkon mit Ausblick zu überzeugen. Nutzen Sie diese Möglichkeit, eine charmante Wohnung mit Entwicklungspotenzial in gefragter Lage zu erwerben.

Objektnummer: 26013134 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

Ausstattung und Details

Der Zustand der Wohnung ist renovierungsbedürftig.

Objektnummer: 26013134 - 40235 Düsseldorf – Grafenberg

Alles zum Standort

Die Limburgstraße befindet sich in einer der begehrten Wohnlagen des Düsseldorfer Stadtteils Grafenberg. Der Stadtteil verbindet auf besondere Weise eine ruhige, grüne Wohnatmosphäre mit der Nähe zur Düsseldorfer Innenstadt.

Grafenberg zeichnet sich durch seine hohe Lebensqualität, gepflegte Wohnviertel und die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Erholungsflächen aus. Der nahegelegene Grafenberger Wald sowie der Wildpark Düsseldorf bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Freizeitaktivitäten im Grünen.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Die Düsseldorfer Innenstadt, die Königsallee und weitere zentrale Stadtbereiche sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen besteht zudem eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und des überregionalen Verkehrsnetzes.

Die Limburgstraße selbst überzeugt durch ihren ruhigen, wohnlichen Charakter und die angenehme Umgebung. Die Kombination aus urbaner Nähe, naturnahem Umfeld und hervorragender Infrastruktur macht diese Lage besonders attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Objektnummer: 26013134 - 40235 Düsseldorf – 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 Kauf- bzw. Mietvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer / Mieter die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kauf- oder Mietvertrages 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.

Objektnummer: 26013134 - 40235 Düsseldorf – 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