

ALTBAU- MAISONETTE MIT GARTEN

Wunderschöne Altbauwohnung mit
Garten und Balkon in bester Lage
in Düsseldorf-Grafenberg

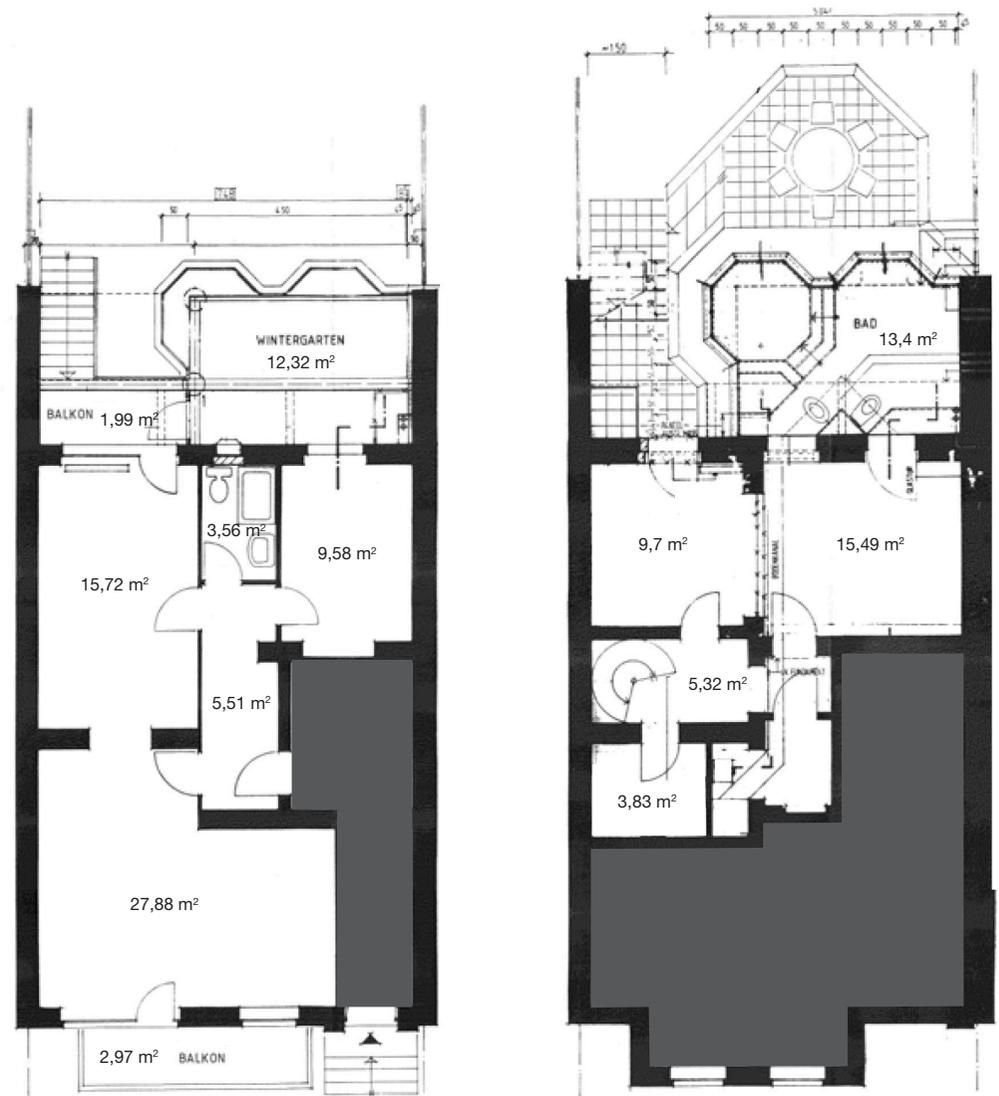


OBJEKT DATEN

- Anschrift: Gutenbergstr. 17, 40235 Düsseldorf
- ca. 133 qm Wohnfläche
- 4 Zimmer, 2 Badezimmer, Küche, Wintergarten, Abstellkammer, begehbare Kleiderschrank, Kellerraum
- Garten und Balkon
- Gasheizung
- Baujahr 1905
- Letzte Sanierung 2011
- Letzte Renovierung Dezember 2021
- Besonderheiten: A-Lage, Altbau, Wintergarten, Wellnessbad, Fischgrät-Parkettböden
- Energieausweis vorhanden

Kaufpreis: **879.000 EUR**

zzgl. 2,9% Vermittlungsprovision

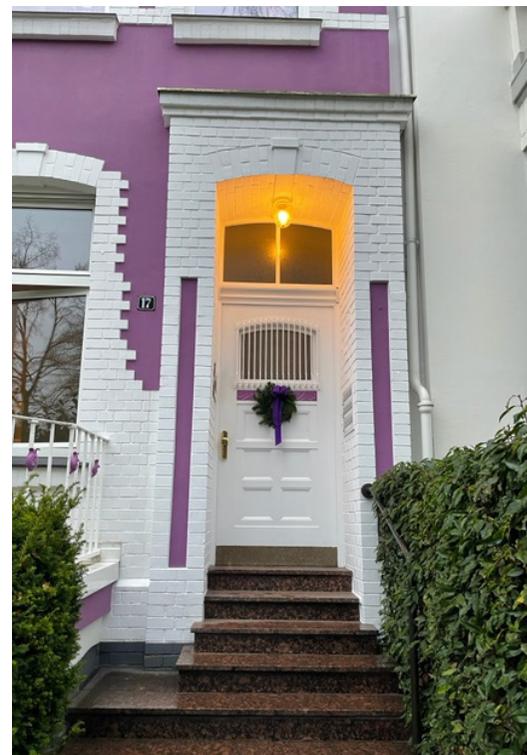


OBJEKT LAGE

Der Stadtteil Grafenberg ist bevorzugt durch eine überdurchschnittlich starke Begrünung. Der Grafenberger Wald in Sichtweite sorgt mit schönsten Waldwegen und der direkten Nähe zu Wildpark, Rennbahn und Golfplatz für einen hohen Naherholungswert. Der unmittelbar gegenüber liegende Ostpark lädt mit seinen ausgedehnten Grünflächen und seinen geschwungenen Flanierwegen sowie einem Kinderspielplatz zum Verweilen ein.

In direkter Nähe erreichen Sie öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Supermarkt, Bäcker, Apotheke etc.).

Grafenberg ist sehr zentral gelegen, in nur 10 Min. mit Auto oder Straßenbahn erreichen Sie die Innenstadt Düsseldorfs. Den Düsseldorfer Flughafen erreichen sie in 15 Min. und die Autobahn A3 in nur 10 Min. Fahrzeit.



OBJEKT BESCHREIBUNG

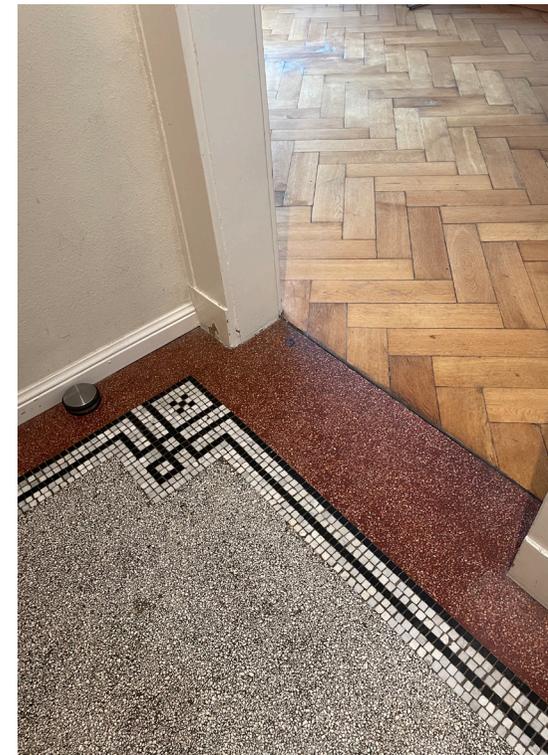
Ein Schmuckstück für Altbauliebhaber. Diese Maisonettwohnung befindet sich in zentraler Lage in Düsseldorf-Grafenberg in einer sehr ruhigen Sackgasse mit direktem Blick ins Grüne. Das Objekt besteht aus 3 Wohneinheiten. Mit ca. 133 repräsentativen Quadratmetern bietet diese Wohnung ein großzügiges Ambiente. Die hohen Decken vermitteln ein Gefühl unübertroffener Großzügigkeit. Große Fenster sorgen für einen perfekten Lichteinfall.



OBJEKT BESCHREIBUNG

Die Eleganz des Ursprungsbaujahrs 1905 spiegelt sich in zahlreichen baulichen Details wieder. Neben der neoklassizistischen Fassade und den Terrazzoböden in Treppenhaus und Diele verfügt diese Wohnung im Erdgeschoss über hohe Decken, Stuckelemente und historische Fischgrät-Parkettböden.

Rundum versprüht die Wohnung den Charme und die Liebe eines um die Jahrhundertwende gestalteten Gebäudes, ohne dabei auf die Annehmlichkeiten moderner Haushaltsführung zu verzichten.



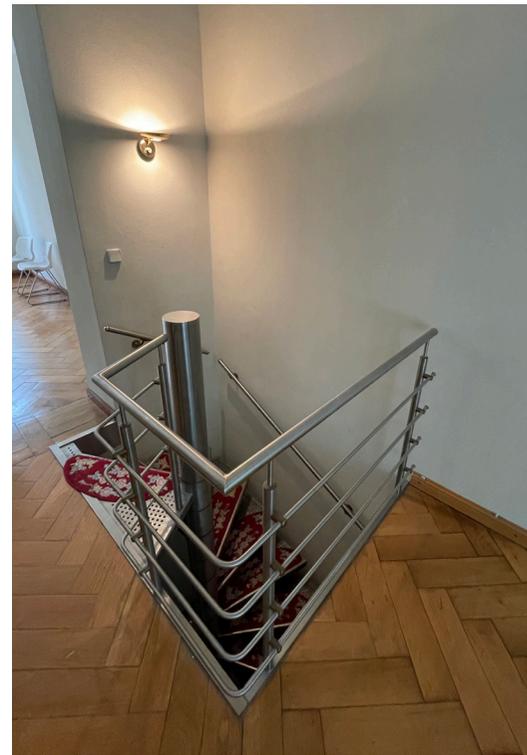
KÜCHE & WINTERGARTEN

Die Wohnung verfügt über einen lichtdurchfluteten Wintergarten mit direkter Verbindung zur Küche und Blick in den schönen Garten. Küche und Wintergarten sind mit Einbauschränken versehen.



OBJEKT BESCHREIBUNG

Den unteren Teil der Maisonettwohnung erreichen Sie über eine Treppe aus Edelstahl. Hier befindet sich ein Gästezimmer, das auch als Büro oder Bibliothek mit direktem Gartenzugang genutzt werden kann, ein Ankleidezimmer mit hellen Einbauschränken und das Schlafzimmer, von dem aus Sie den Garten aus einer weiteren Perspektive erleben.



BÄDER

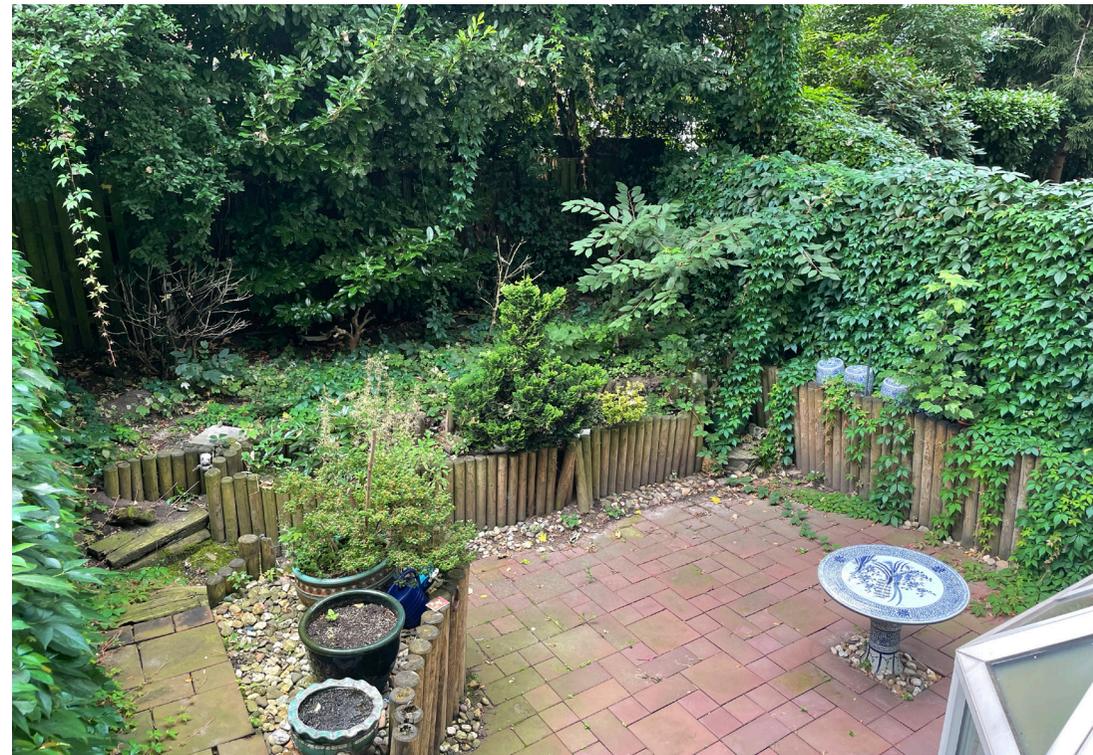
Im Erdgeschoss befindet sich ein Badezimmer mit Dusche und Toilette.

Im Untergeschoss verfügt die Wohnung über ein zweites, durch Tageslicht erhelltes Badezimmer in Marmorgestaltung. Dieses großzügige Wellnessbad schließt direkt an das Schlafzimmer an und gibt einen Blick in den dicht begrünten Garten.



GARTEN & BALKON

Der Garten hinter dem Haus ist über eine kleine Terrasse und Treppe aus dem Erdgeschoss oder direkt aus dem Untergeschoss zu erreichen. Die Nutzung des vorderen als auch des hinteren Gartens sind im Grundbuch verankerte Sondernutzungsrechte der Erdgeschoss-Wohnung. So stehen Ihnen diese Flächen exklusiv zur Verfügung und schaffen die unverwechselbare Haus im Haus Atmosphäre.



KONTAKT

Haben Sie Interesse? Gerne können Sie uns für genauere Infos kontaktieren.



Asp.: Britta Rossbach

Lindenstr. 14, 50674 Köln

0171 830 2380

info@bird-immobilien.de

www.bird-immobilien.de