



Grafenberger Stadtvilla  
Burmüllerstrasse 31  
40235 Düsseldorf

\*\*\*\*\*

Wohnen im Herzen von Grafenberg



**Baujahr 1909**

**Grundstück ca. 440,00 m<sup>2</sup>**

**Wohn / Gewerbefläche ca. 436 m<sup>2</sup>**

**Kaufpreis 860.000 €**

Grafenberger Stadtvilla  
Burmüllerstrasse 31  
40235 Düsseldorf

**Liegenschaftsbeschreibung:**

Die repräsentative Stadtvilla wird in jeder Hinsicht allen Ansprüchen an gehobenes und komfortables Wohnen gerecht.

Sie wurde 1905 erbaut und in den Jahren immer wieder modernisiert. Dem Hinterhaus wurden große Terrassen vorgesetzt.

Die Wohnungen im Erdgeschoß und im Souterrain waren ursprünglich verbunden und hatten eine Gesamtgröße von ca. 180 m<sup>2</sup>. Die Verbindungstreppe ist noch vorhanden.

Die Wohnung in der ersten Etage ist in zwei Einheiten aufgeteilt und hat eine Gesamtgröße von ca. 112 m<sup>2</sup>.

Die zweite und dritte Etage sind mit einer Wendeltreppe verbunden und haben eine Gesamtgröße von ca. 143 m<sup>2</sup>.

Alle Räume sind sehr großzügig geschnitten und verfügen über hohe Decken. Zum Teil sind Parkettböden vorhanden.

Die Stadtvilla wird über eine Gaszentralheizung beheizt.

Es stehen eine Doppelgarage im Untergeschoß und eine Doppelgarage am linken Gebäudeteil zur Verfügung.

Weitere Parkmöglichkeiten sind auf der Burmüllerstraße in ausreichender Zahl vorhanden.

Der vordere Grundstücksbereich verfügt über einen kleinen Ziergarten.

Der hintere Garten ist von der Wohnung im Erdgeschoss durch eine Wendeltreppe oder durch die Garage zu erreichen. Er liegt zur westlichen Seite und ist von den Nachbargrundstücken nur begrenzt einsehbar.

Grafenberger Stadtvilla  
Burmüllerstrasse 31  
40235 Düsseldorf

**Lage:**

Die Stadtvilla liegt in einer ruhigen Anliegerstrasse nahe dem Staufenbergplatz.

Der Grafenberger Wald und der Ostpark sind in wenigen Gehminuten zu erreichen und bieten einen hohen Erholungswert.

Es steht eine ausreichende Anzahl von Geschäften des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Viele verschiedene Restaurants und eine gewachsene Infrastruktur sind vorhanden.

Sportvereine, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und weitere Geschäfte runden das Dienstleistungsangebot ab.

Eine sehr gute Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln liegt direkt um die Ecke. Haltestellen der Bahnen mit den Nummern 712, 703, 713, 709, 719, 716 sowie der Busse mit den Nummern 730, 894 und 733 sind fußläufig zu erreichen. Die Fahrzeit in die Düsseldorfer Innenstadt beträgt ca. 12 Minuten.

In der Umgebung haben sich in den letzten Jahren viele große Firmen wie die Metro AG mit ca. 4.500 Mitarbeitern, das Arbeitsamt und die BMW Niederlassung Düsseldorf angesiedelt. Es besteht eine hohe Nachfrage an Wohnraum, die eine gute Vermietbarkeit oder einen zukünftigen Verkauf sicher stellen.

Grafenberger Stadtvilla  
Burgmüllerstrasse 31  
40235 Düsseldorf

**Objektdaten im Überblick:**

- Baujahr 1909
  - Diverse Modernisierungen
  - Top Wohnlage in Grafenberg
  - 5 Wohn- Gewerbeeinheiten
  - 436,46 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Großzügig geschnittene Wohnungen
  - 2 Doppelgaragen
  - Gute Parkmöglichkeiten
  - Gaszentralheizung
  - Große Terrassen mit Süd-Westlage
  - 440,00 m<sup>2</sup> Grundstück
  - Langjährige Mietverhältnisse
  - Gute Vermietbarkeit
- 
- Netto-Mieteinnahmen 46.174,80 € p.a.
- 
- Verkaufspreis 860.000 €
  - Zuzüglich 3,57 % Maklercourtage

# Hausansichten

Grafenberger Stadtvilla  
Burmüllerstrasse 31  
40235 Düsseldorf



# Wohnungsansichten

Grafenberger Stadtvilla  
Burgmüllerstrasse 31  
40235 Düsseldorf



# Wohnungsansichten

Grafenberger Stadtvilla  
Burmüllerstrasse 31  
40235 Düsseldorf



Bad 2.OG



Bad 3.OG



Bad EG



WC 2.OG

# Mietaufstellungen

Grafenberger Stadtvilla  
Burmüllerstrasse 31  
40235 Düsseldorf

<b>Geschoss</b>	<b>Nutzart</b>	<b>Fläche</b>	<b>Nettomiete</b>	<b>Betriebskosten Vorauszahlung</b>	<b>Bruttomiete</b>	<b>Nettomiete in € /m<sup>2</sup></b>
Souterrain	Gewerbe	72,69	613,50	102,25	715,75	8,44
Erdgeschoss	Wohnung	108,67	1.000,00	200,00	1.200,00	9,20
1. OG vorne	Wohnung 1)	49,80	368,14	81,80	449,94	7,39
1. OG hinten	Wohnung	62,26	460,20	92,00	552,20	7,39
2. OG	Wohnung 2)	143,04	1.406,06	300,00	1.706,06	9,83
<b>Gesamt / Monat</b>		<b>436,46</b>	<b>3.847,90</b>	<b>776,05</b>	<b>4.623,95</b>	<b>8,82</b>
<b>Gesamt /Jahr</b>			<b>46.174,80</b>	<b>9.312,60</b>	<b>55.487,40</b>	

Alle Zahlen basieren auf den Angaben des Eigentümers

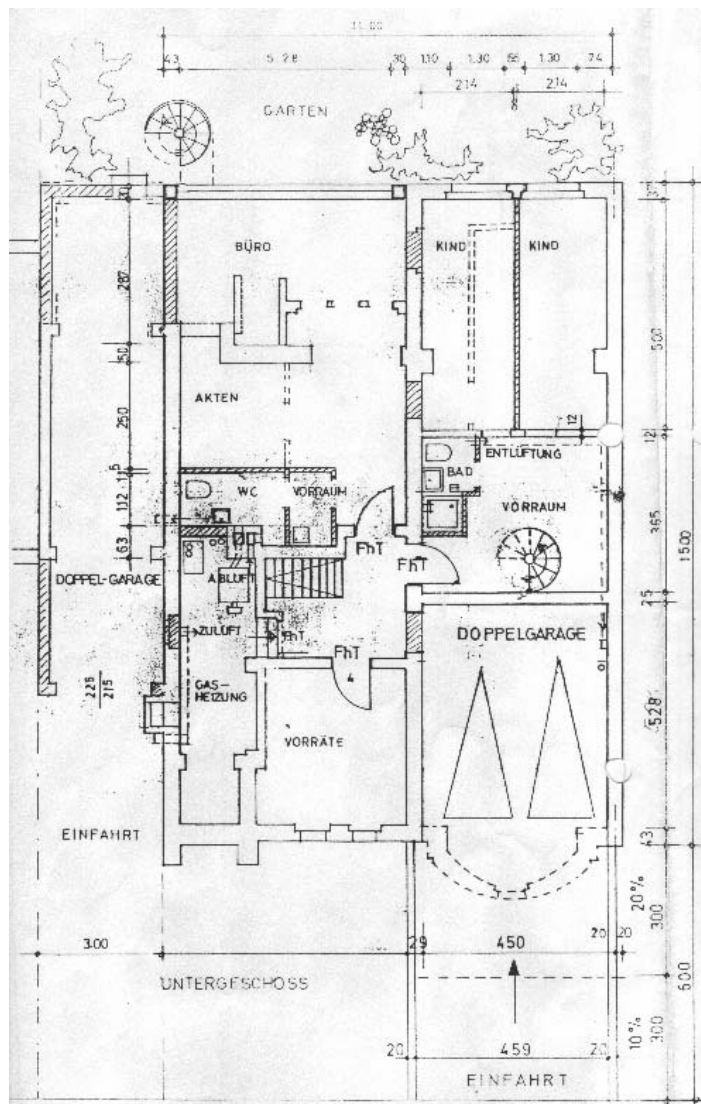
- 1) incl.Garagenmiete rechts
- 2) incl.Garagenmiete links



# Grundriss

Grafenberger Stadtvilla  
Burmüllerstrasse 31  
40235 Düsseldorf

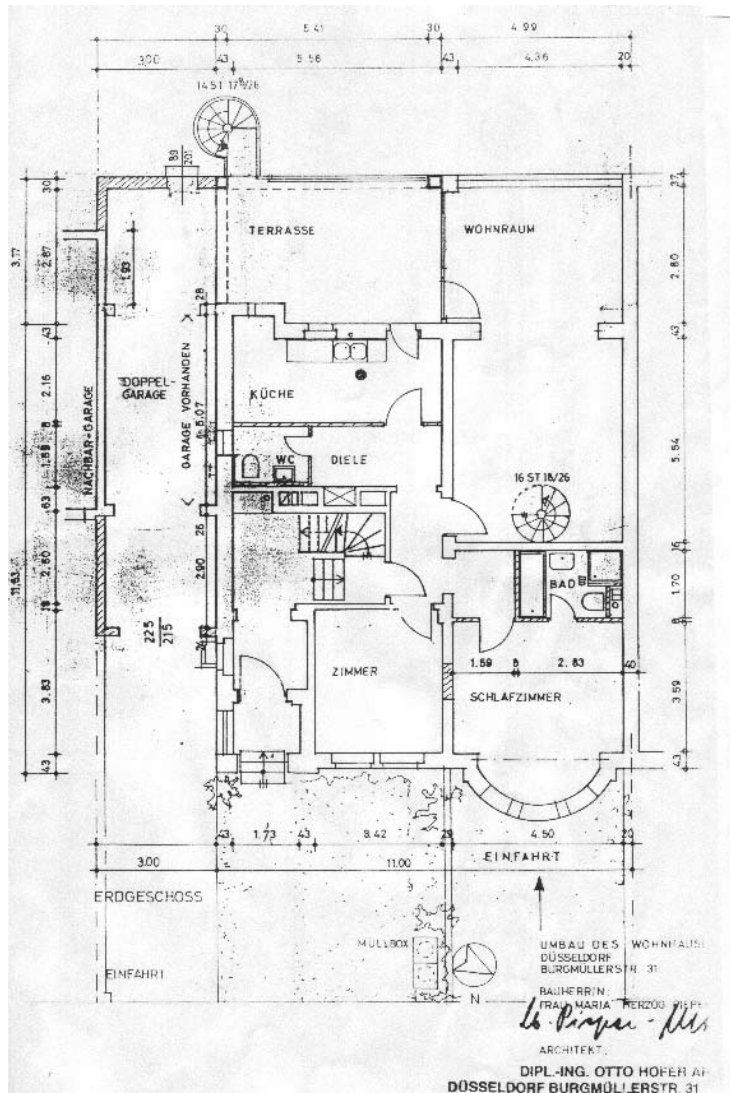
## Untergeschoss



# Grundriss

Grafenberger Stadtvilla  
Burmüllerstrasse 31  
40235 Düsseldorf

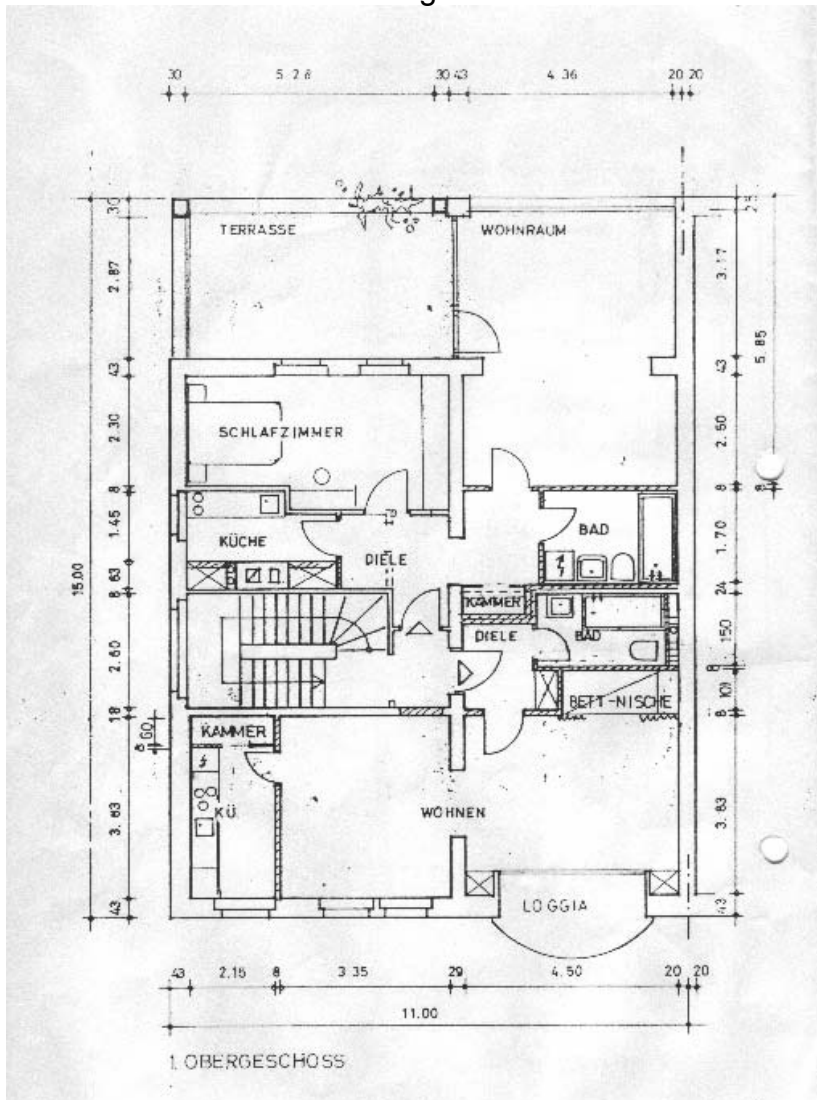
## Erdgeschoss



# Grundriss

Grafenberger Stadtvilla  
Burmüllerstrasse 31  
40235 Düsseldorf

## 1.Obergeschoss



# Grundriss

Grafenberger Stadtvilla  
Burmüllerstrasse 31  
40235 Düsseldorf

## 2.Obergeschoss

