

Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Apartment with spacious terrace in an exposed location

Property ID: 25013030



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 240.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 46,41 m² • ROOMS: 1

Property ID: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

At a glance

Property ID	25013030
Living Space	ca. 46,41 m ²
Rooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1973

Purchase Price	240.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Swimming pool, Sauna, Garden / shared use

Property ID: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	185.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	19.01.2028	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseldorf-Zoo

The property



Property ID: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

The property



Property ID: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

The property



Property ID: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

The property



Property ID: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

The property



Property ID: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

The property



Property ID: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

The property



Property ID: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseldorf-Zoo

The property



Property ID: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

The property



Property ID: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

The property



Property ID: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

A first impression

Hier erwartet Sie eine traumhafte Aussicht in den hauseigenen, parkähnlichen Garten als grüne Oase in exponierter und ruhiger Innenstadtlage im Zooviertel. Dieses großzügige und helle Apartment befindet sich in einer exklusiven Eigentümergemeinschaft mit 28 Einheiten auf einem rund 4.000 m² großen Parkgrundstück. Derlichtdurchflutete Wohnschlafraum dieser Gartenwohnung mit bodentiefen Fensterflächen und elektrischen Rollläden besticht durch einem direkten Zugang auf die großzügige Nordost Terrasse. Das Duschbad mit großflächigen eierschalfarbigem Fliesen ist erst 2021 saniert worden. Sowohl die Pantryküche als auch die großzügige Diele weisen praktische und elegante Einbauschränke auf. Die Ausstattung der Wohnung ist absolut geschmackvoll und hochwertig. Gleiches gilt für die Bauweise der beiden Häuser, die ebenfalls absolut hochwertig ist und neben der Tiefgarage auch das hauseigene Schwimmbad mit Sauna und einen gut ausgestatteten Fitnessraum umfasst. Im Hausgeld sind aktuell monatlich 100 € Zuführung zur Instandhaltungsrücklage enthalten.

Property ID: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Details of amenities

Die Wohnung wurde fortlaufend modernisiert und präsentiert sich daher in einem gepflegten Zustand.

Im Wohn-Schlafbereich ist ein hochwertiger Teppichboden verlegt, in Diele und Bad Miniaturfliesen

Zusammenfassung:

- sehr gepflegtes Haus
- hochwertiger Teppichboden
- Pantryküche
- Schwimmbad mit Sauna und Fitnessraum im Haus
- Fahrradkeller
- ca. 4.000 m² große Parkanlage mit Teich

Property ID: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

All about the location

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage des Stadtteils Düsseltal, der im Volksmund häufig als Zoo-Viertel bezeichnet wird. In direkter Nachbarschaft auf der Rethelstraße und Brehmstraße befinden sich umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ein vielfältiges und hochwertiges Angebot an Restaurants und Bars. Daher ist dieser Stadtteil gerade bei jungen Leuten sehr beliebt. Der Zoopark als grüne Lunge des Viertels ist ebenfalls schnell erreicht. Dazu verfügt Düsseltal über ein dichtes öffentliches Verkehrsnetz. Straßenbahnhaltestellen und der S-Bahnhof Düsseldorf-Zoo befinden sich in unmittelbarer Nähe, wodurch auch die Düsseldorfer Innenstadt in wenigen Minuten zu erreichen ist. Des Weiteren ist Düsseltal mit dem nahegelegenen „Mörsenbroicher Ei“ und die A 52 sehr gut an Nachbarstädte wie Neuss, Mönchengladbach, Ratingen und auch das Ruhrgebiet angebunden. Kindergärten: Familienzentrum Kindertagesstätte St. Paulus, Achenbachstraße 144, 40237 Düsseldorf Kita Altdorferstraße, Altdorferstraße 10, 40237 Düsseldorf Wupp'nub e.V., Eduard-Schloemann-Straße 45, 40237 Düsseldorf Ev. Tageseinrichtung für Kinder Graf-Recke-Straße, Graf-Recke-Straße 211a, 40237 Düsseldorf Kita Anna-Siemens, Grafenberger Allee 210, 40235 Düsseldorf Ev. Tageseinrichtung für Kinder Grafenberger Allee/Ev. Pestalozzi Kinderhaus, Grafenberger Allee 186, 40233 Düsseldorf Kinderparadies GbR, Grafenberger Allee 56, 40233 Düsseldorf Vorstadtkrokodile e.V., Otto-Petersen-Straße 2-8, 40237 Düsseldorf Kita Paulusplatz, Paulusplatz 1, 40237 Düsseldorf Ev. Tageseinrichtung für Kinder Weseler Straße, Weseler Straße 47, 40237 Düsseldorf Grundschulen: Brehm-Schule, Karl-Müller-Straße 25, 40237 Düsseldorf Carl-Sonnenschein-Schule, Graf-Recke-Straße 153, 40237 Düsseldorf Paulusschule, Paulusplatz 1, 40237 Düsseldorf Weiterführende Schulen: Werner-von-Siemens-Realschule, Rethelstraße 13, 40237 Düsseldorf Goethe-Gymnasium, Lindemannstraße 57, 40237 Düsseldorf

Property ID: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseldorf-Zoo

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.1.2028. Endenergieverbrauch beträgt 185.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Property ID: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50 Düsseldorf
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com