

Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

# Möblierte 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon in bester Lage im Zooviertel

Objektnummer: 24013069



KAUFPREIS: 129.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 19,79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 24013069 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

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

Objektnummer: 24013069 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Auf einen Blick

Objektnummer	24013069	Kaufpreis	129.000 EUR
Wohnfläche	ca. 19,79 m <sup>2</sup>	Wohnung	Apartment
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	3	Modernisierung / Sanierung	2023
Zimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1958	Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24013069 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	210.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.11.2028	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24013069 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013069 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013069 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013069 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013069 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013069 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013069 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Ein erster Eindruck

Diese möblierte 1-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses bietet auf ca. 20 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Licht und einen tollen Blick ins Grüne. Man betritt die Wohnung über einen kleinen Flur mit Platz für eine Garderobe, von dem aus man in den hellen Wohnbereich mit Küchenseite und kleinem Balkon gelangt. Das neu renovierte Bad mit Waschtisch, WC und Dusche ist ebenfalls vom Flur aus zu erreichen. Durch die Renovierung Anfang des Jahres präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand bietet modernen Wohnkomfort. Die Wohnung steht ab sofort zur Verfügung und wurde bisher von der Eigentümerin selbst genutzt. Die Wohnung ist ideal für Singles, die ein komfortables Zuhause in zentraler Lage suchen. Dank der guten Infrastruktur sind alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten bequem zu erreichen. Auch für Interessenten, die eine solide Kapitalanlage in sehr guter Lage suchen, ist dieses Objekt eine attraktive Option. Zusätzlich wird auf der gleichen Etage eine weitere, allerdings vermietete und nicht renovierte Wohnung zum Preis von 109.000 EUR angeboten. Wir laden Sie herzlich ein, sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen und freuen uns auf Ihren Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24013069 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Ausstattung und Details

Die Wohnung und das Haus werden fortlaufend, zuletzt Anfang 2024, sehr modern und mit viel Liebe zum Detail renoviert. Einige Besonderheiten sind u. a.:

- Helle, möblierte Wohnung mit Balkon
- Neues Badezimmer
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus in Massivbauweise
- Zentrale und ruhige Lage, alles zu Fuß erreichbar
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Abgehängte Decke mit LED-Einbauleuchten, neu tapeziert und gestrichen
- Neue Sanitärinstallation mit Fliesen, Waschtisch, Dusche, WC
- Neue Elektroinstallation im Bad mit Nachrüstung FI (RCD)
- Neue schall- und wärmedämmende Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Einbruchschutz
- Erneuerung der Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung
- Einbau eines zweiten Rettungsweges auf der Gebäuderückseite in Verbindung mit neuen Balkontrennwänden und Balkongeländern aus Edelstahl mit Fluchttür aus satiniertem Glas

Objektnummer: 24013069 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Alles zum Standort

Das Düsseldorfer Zooviertel gehört zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Hier verbinden sich urbanes Leben und grüne Oasen zu einem einzigartigen Wohnkonzept. Die exklusive Lage in unmittelbarer Nähe zum Zoopark und zur Innenstadt macht das Viertel für anspruchsvolle Käufer besonders attraktiv. Die architektonische Vielfalt der Gebäude, von historischen Altbauten bis hin zu modernen Neubauten, verleiht dem Zooviertel seinen ganz besonderen Charme. Mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten in der Umgebung bietet das Viertel eine hohe Lebensqualität. Diese Immobilie im Zooviertel verbindet modernen Wohnkomfort mit urbanem Flair und ist ideal für Käufer, die das Besondere suchen. Einkaufsmöglichkeiten: REWE, Kaufland Düsseldorf, Lidl Kindergärten Kindergarten Froschkönig, Zwergenlounge, Kindertagesstätte St. Paulus Grundschulen: Paulusschule, Brehm-Schule - Evangelische Grundschule, Carl-Sonnenschein-Schule Weiterführende Schulen: Goethe-Gymnasium, Luise-Gymnasium, Görres-Gymnasium Gaststätten Restaurant La Brisela, Rethelstr. 165, 40237 Düsseldorf Locanda la Botella, Stückerstraße 1, 40239 Düsseldorf Bauereiausshank am Zoo, Graf-Recke-Straße 103, 40239 Düsseldorf  
Verkehrsanbindung: U71, Straßenbahnlinie 708, B59

Objektnummer: 24013069 - 40237 Düsseldorf – Düsseldorf-Zoo

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 210.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 24013069 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 Düsseldorf  
E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)