

Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Charmante Altbauwohnung in Düsseltal - Geräumige 3 Zimmer mit historischem Flair zu verkaufen!

Objektnummer: 24013091



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

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

Objektnummer: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Auf einen Blick

Objektnummer	24013091	Kaufpreis	445.000 EUR
Wohnfläche	ca. 107 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,5 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	29.07.2024	Zustand der Immobilie	gepflegt
Etage	1	Bauweise	Massiv
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 5 m ²
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1914		

Objektnummer: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	116.60 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	01.02.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Die Immobilie



Objektnummer: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Die Immobilie



Objektnummer: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Die Immobilie



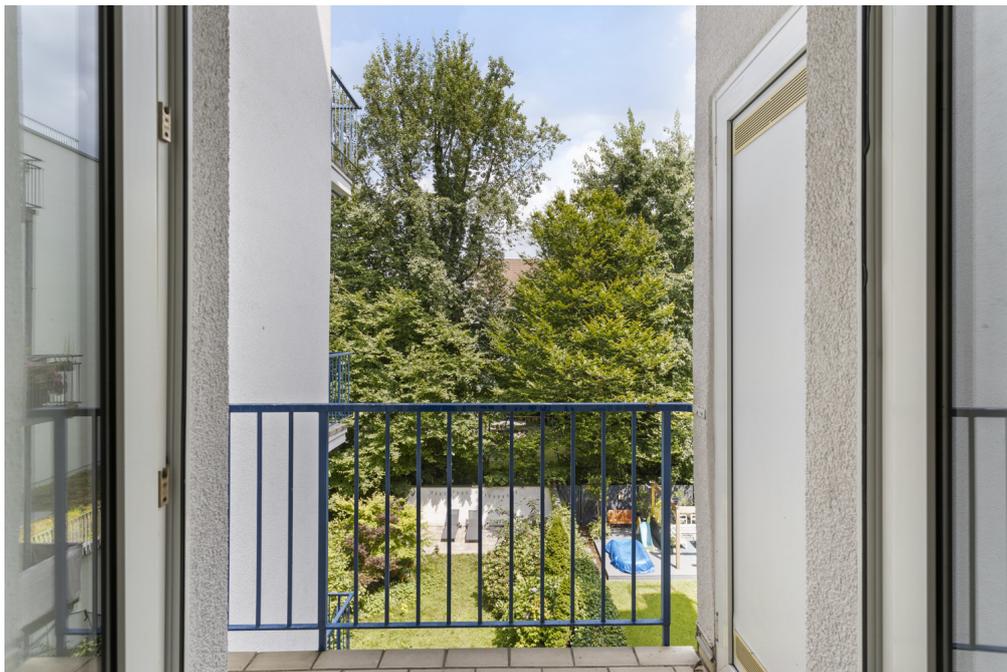
Objektnummer: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Die Immobilie



Objektnummer: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur 5 Minuten.

www.home.von-poll.com

**Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.**

Objektnummer: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Die Immobilie



Objektnummer: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Die Immobilie



Objektnummer: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Die Immobilie



Objektnummer: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Die Immobilie



Objektnummer: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Ein erster Eindruck

Charmante Altbau-Wohnung in zentraler Lage von Düsseltal Diese bezaubernde Altbau-Wohnung liegt im begehrten Düsseltal, auch bekannt als Zoo-Viertel. Bequem erreichbar über einen Fahrstuhl, befindet sich die Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1914. Wohnfläche und Ausstattung: Auf rund 107 m² Wohnfläche erwartet Sie eine stilvolle und gehobene Ausstattung. Der schöne Echtholzboden, bodentiefe Fenster und moderne Badezimmer sind nur einige der Highlights dieser Wohnung. Der Eingang führt Sie in ein Entrée mit edlem Marmorboden, das sofort durch seine Helligkeit beeindruckt, die durch zahlreiche Fenster und Deckenspots erzeugt wird. Räumlichkeiten: Vom Entrée aus gelangen Sie links zu den zwei Schlafzimmern. Das größere Schlafzimmer ist mit einem großzügigen Bett, einem massiven Schrank und einer kleinen Leseecke ausgestattet. Das danebenliegende Schlafzimmer diente bisher als Gäste-, Arbeits- und Kinderzimmer. Beide Räume verfügen über hochwertigen Parkettboden und Fensterfronten mit Blick auf den Kittelbach, die für viel Licht sorgen. Eine kleine Abstellkammer bietet zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgeräte. Weiter den Flur entlang befinden sich das Gäste-WC mit Lüftung und das moderne Badezimmer, beide mit eleganten Marmorfliesen versehen. Das Badezimmer, ein echtes Highlight der Wohnung, verfügt über eine große Badewanne mit Dusche, ein WC und zwei nebeneinander liegende Waschbecken mit einem großen Spiegel – perfekt für zwei Personen. Küche und Wohnbereich: Am Ende des Flurs erreichen Sie rechts die Küche. Die Küchenzeile bietet alle notwendigen Geräte und genügend Fläche zum Kochen. Es gibt auch Platz für eine Sitzecke und zusätzlichen Stauraum. Eine doppelte Fenstertür führt auf den ersten Balkon mit schöner Aussicht, während ein Oberlicht über der Balkontür für zusätzliche Helligkeit sorgt. Der ca. 30 m² große Wohn- und Essbereich grenzt unmittelbar an die Küche. Ein Durchbruch trennt atmosphärisch den Wohn- vom Essbereich und bietet ausreichend Platz für eine großzügige Couchgarnitur und weitere Einrichtungsgegenstände. Bodentiefe Fenster durchfluten den Raum mit Licht und bieten Zugang zum zweiten Balkon mit Blick ins Grüne. Fazit: Überzeugen Sie sich selbst von dieser schicken Wohnung und ihrer hervorragenden Lage bei einem persönlichen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von der charmanten Altbau-Atmosphäre und den modernen Annehmlichkeiten begeistern.

Objektnummer: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Ausstattung und Details

Edler Marmorboden
Hochwertiger Parkettboden
Zwei sonnige Balkone
Praktisches Gäste-WC
Moderne Einbauküche
Möbliert für sofortigen Einzug
Geräumiger Kellerraum
Bequemer Zugang über den Fahrstuhl
Zusätzliche Abstellkammer
Hochwertige Ausstattung in allen Räumen
Helle und großzügige Räume
Zentrale und begehrte Lage

Objektnummer: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Alles zum Standort

Der Stadtteil Düsseltal-Zooviertel ist einer der attraktivsten und begehrtesten Stadtteile von Düsseldorf. Er schließt unmittelbar an die Düsseldorfer Innenstadt und Pempelfort an. Zentral und doch ruhig gelegen, unbehelligt von jedem Fluglärm, genießen Sie hier die Anbindung einer zentralen Lage. In fußläufiger Nähe befinden sich der Zoopark und das Eisstadion. Die nahe gelegene Rethelstraße bietet hervorragende Einkaufsmöglichkeiten. Eine vielfältige Schul- und Kindergartendichte ist ein Grund dafür, dass sich Familien hier besonders wohl fühlen. Geschäfte für Einkäufe des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Kindergärten und Schulen sind mit dem Fahrrad oder dem Pkw in wenigen Minuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten: REWE, Kaufland Düsseldorf, Lidl Kindergärten: Froschkönig Vorkindergarten, Zwergenlounge, Kindertagesstätte St. Paulus Grundschulen: Paulusschule, Brehm-Schule – Evangelische Grundschule, Carl-Sonnenschein-Schule Weiterführende Schulen: Goethe Gymnasium, Luisen-Gymnasium, Görres-Gymnasium Verkehrsanbindungen: U71, Straßenbahnlinie 708, Autobahn B59

Objektnummer: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 116.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1914. Die Energieeffizienzklasse ist D.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. 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: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com