

Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Lichtdurchflutete Maisonettewohnung mit Weitblick

???????? ??????????: 24013082



www.von-poll.com

???? ??????: 439.000 EUR • ??????????: ca. 90,7 m² • ??????: 2

??????? ?????????: 24013082 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 24013082 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

?? ??? ??????

??????? ????????	24013082
??????????	ca. 90,7 m²
?????????????? ??	???????? ?? ?? ????????
??????	4
????????	2
?????????? ?? ????????	1
????????	1
???? ???????????	1939

???? ??????	439.000 EUR
??????????	????????
??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????? ????????????	??????
???????????????????? ??????	ca. 0 m²
??????	???????????????? ????????, ????????

??????? ???????: 24013082 - 40239 Düsseldorf – Düsseldorf-Zoo

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	119.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	07.12.2026	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????		

???????? ?????????: 24013082 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

?? ????????



???????? ?????????: 24013082 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

?? ?????????



???????? ??????????: 24013082 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

?? ?????????



???????? ??????????: 24013082 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

?? ?????????



???????? ?????????: 24013082 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

?? ????????



??????? ?????????: 24013082 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

?? ????????



??????? ???????? : 24013082 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

?? ????????



???????? ?????????: 24013082 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

?? ?????????



???????? ??????????: 24013082 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

?? ?????????



??????? ???????? : 24013082 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

?? ????????



??????? ?????????: 24013082 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

?? ????????



??????? ?????????: 24013082 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

??? ?????? ???????????

Die hier angebotene Maisonette-Wohnung erstreckt sich über ca. 91 m² Wohnfläche und besticht durch ihre gehobene Ausstattung und traumhaft helle Räume. Das im Jahre 1939 errichtete Mehrfamilienhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand und die Maisonette-Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2012 umfassend saniert. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnkomforts wurden im Jahr 2024 durchgeführt. Die Wohnung verfügt über drei Räume, davon ein großer Wohn- und Essbereich mit offener Küche, ein Schlafzimmer sowie ein weiteren Raum im Dachgeschoss. Ein Badezimmer mit Tageslicht, Badewanne und Dusche komplettiert den Grundriss dieser Wohnung. Für entspannte Momente im Freien steht Ihnen ein Balkon mit schöner Aussicht zur Verfügung. Darüber hinaus bietet die Immobilie einen Kellerraum. Zur gehobenen Ausstattung der Wohnung gehört eine moderne Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Durch die Maisonette-Bauweise erstreckt sich die Wohnung über zwei Etagen, was für eine großzügige Raumaufteilung und optimalen Wohnkomfort sorgt. Die Lage der Immobilie ist zentral und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Geschäfte des täglichen Bedarfs. In der näheren Umgebung befinden sich Parks und Grünflächen, die zu Spaziergängen und zur Erholung einladen. Die Maisonette-Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die eine hochwertige Immobilie in einem attraktiven Umfeld suchen. Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, damit Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen können. Bei Fragen oder für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ?????????: 24013082 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

???????????????? ???? ?????????

- überall in der Wohnung liegt hochwertiger Parkett
- Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten
- Marmorfliesten im Badezimmer
- Dusche und Badewanne

??????? ?????????: 24013082 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

??? ??? ??? ???????????

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 Restaurants La Brisela, Rethelstr. 165, 40237 Düsseldorf Locanda la Botella, Stückerstr. 1, 40239 Düsseldorf Bauereiausschank am Zoo, Graf-Recke- Straße 103, 40239 Düsseldorf Verkehrsanbindungen: U71, Straßenbahnlinie 708, Autobahn B59

??????? ?????????: 24013082 - 40239 Düsseldorf – Düsseldorf-Zoo

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.12.2026. Endenergiebedarf beträgt 119.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

??????? ?????????: 24013082 - 40239 Düsseldorf – Düsseldorf-Zoo

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com