

Düsseldorf

# Charmante Altbauwohnung mit Echtholzparkett und hohen Decken

????????? ??????????: 24013141



???? ??????????: 2.720 EUR • ??????????: ca. 155 m<sup>2</sup> • ??????????: 5

??????? ???????: 24013141 - 40239 Düsseldorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24013141 - 40239 Düsseldorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24013141	????? ??????????	2.720 EUR
????????????	ca. 155 m <sup>2</sup>	????????????	397 EUR
????????	4	????????	
????????	5	????????????	??????
???????????? ???	3	????? ??????????????	2024
????????		????????	??????
????????	2	????????????	
????? ?????????????	1911	??????	WC ?????????????, ????????

???????? ??????????: 24013141 - 40239 Düsseldorf

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
??????????????	08.12.2032	???????	107.20 kWh/m²a
??????????????????		??????????????	
???????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	?????????????	D
		??????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1911
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ?????????: 24013141 - 40239 Düsseldorf

?? ?????????



???????? ?????????: 24013141 - 40239 Düsseldorf

?? ?????????





??????? ???????: 24013141 - 40239 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????: 24013141 - 40239 Düsseldorf

?? ????????





??????? ????????: 24013141 - 40239 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????: 24013141 - 40239 Düsseldorf

?? ????????





??????? ???????: 24013141 - 40239 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????: 24013141 - 40239 Düsseldorf

?? ????????



??????? ????????: 24013141 - 40239 Düsseldorf

?? ????????





??????? ?????????: 24013141 - 40239 Düsseldorf

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

Diese repräsentative Wohnung befindet sich in einem vollständig sanierten Altbau mit Baujahr 1911 und wird den Ansprüchen an modernes Wohnen in hohem Maße gerecht. Die gesamte Wohnanlage wurde 2010 umfassend saniert, und die Wohnung selbst wurde erst 2024 einer kompletten Sanierung unterzogen. Die Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, die optimal für eine Familie oder Paare geeignet sind. Der großzügige Wohnbereich zeichnet sich durch seine hohen Decken und das edle Echtholzparkett aus, das in der gesamten Wohnung verlegt wurde. Die zahlreichen Fenster lassen viel Tageslicht herein und sind alle abschließbar, was für ein erhöhtes Sicherheitsniveau sorgt. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der Balkon, der Ihnen die Möglichkeit bietet, die ruhige Lage des Innenhofs nach hinten zu genießen. Hier können Sie entspannt den Feierabend ausklingen lassen oder Ihren Morgenkaffee in ruhiger Atmosphäre genießen. Die Wohnung verfügt über zwei moderne Badezimmer, die beide in 2024 saniert wurden. Das Hauptbadezimmer ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet und bietet somit Komfort für entspannende Bäder und schnelle Duschen. Das zweite Badezimmer ist als Gäste-WC mit Dusche konzipiert und sorgt so auch bei Besuch für größtmöglichen Komfort. Die großzügige Raumaufteilung ermöglicht vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die drei Schlafzimmer bieten genügend Platz für individuelle Gestaltungswünsche. Die zentral gelegene Küche passt sich perfekt in das hochwertige Gesamtbild der Wohnung ein und ist somit ideal für gemeinschaftliches Kochen und Genießen. Alle relevanten Anschlüsse sind vorhanden und bieten ausreichend Platz für die Installation moderner Küchengeräte. Die zentrale Heizungsanlage sorgt durchgängig für wohlige Wärme und trägt in Verbindung mit der hochwertigen Bauweise und den neuen Fenstern erheblich zur Energieeffizienz der Wohnung bei. Die Etage wird allein bewohnt und bietet daher größtmöglichen Komfort. Die Immobilie liegt in einer gefragten Wohngegend und ermöglicht trotz der urbanen Lage einen Rückzugsort im eigenen Zuhause. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten rundet das Angebot ab. Zusammenfassend bietet diese vollständig sanierte Etagenwohnung in einem alten, aber komplett modernisierten Gebäude eine gelungene Mischung aus traditionellem Charme und modernem Wohnkomfort. Ideal geeignet für Familien oder Paare, die Wert auf ein gepflegtes und qualitativ hochwertig ausgestattetes Zuhause legen. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von dieser einzigartigen Wohngelegenheit zu machen.

??????? ???????: 24013141 - 40239 Düsseldorf

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

- Echtholzparkett
- alle Fenster abschließbar für mehr Sicherheit
- ruhiger Innenhof nach hinten
- Gäste-WC mit Dusche
- Hauptbadezimmer mit Dusche und Badewanne
- Schlafzimmer zum Hinterhof
- hohe Decken
- komplett sanierter Altbau

??????? ???????: 24013141 - 40239 Düsseldorf

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

Der Stadtteil Düsseltal-Zooviertel ist einer der attraktivsten und begehrtesten Stadtteile in der Landeshauptstadt. Dieser schließt sich unmittelbar an die Düsseldorfer Innenstadt und Pempelfort an. Zentral und doch ruhig gelegen, unbehelligt von Fluglärm, genießen Sie hier die Anbindung einer zentralen Lage sowohl als auch eine mondäne Nachbarschaft. In fußläufiger Nähe befinden sich der Zoopark und das Eisstadion. Die nahe gelegene Rethelstraße sowie die Grafenberger Allee bieten hervorragende Einkaufsmöglichkeiten und eine umfangreiche Auswahl attraktiver Gastronomien. Die Schul- und Kindergartendichte im direkten Umfeld ist ein weiterer Grund dafür, dass sich Familien hier besonders wohl fühlen dürfen. Geschäfte für Einkäufe des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Kindergärten und Schulen sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Der Grafenberger Wald, ein beliebtes Naherholungsgebiet für Spaziergänger, Freunde des Reitsports oder sonstige Athleten ist ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wie S-Bahn und Buslinien ist hervorragend. Die Autobahnen A 44, A 52, A 57 und A 3 sind binnen weniger Minuten mit dem Pkw zu erreichen. Zur Innenstadt und zum Flughafen beträgt die Fahrtzeit mit dem Auto ca. 10 bzw. 20 Minuten. Bahnlinien: 708, S1, S6, S11, 706, U71, U72, U73, U83 Buslinien: 725, 733, 737, 834 Kindergärten: Fam Zentrum/ Kita, St. Franziskus, Mörsenbroicher Weg 8 40470 Düsseldorf Städtische Kita, Eugen-Richter-Str 10, 40470 Düsseldorf Kita Altdorferstraße, Altdorferstraße 10, 40237 Düsseldorf Wuppclub e.V., Eduard-Schloemann-Straße 45, 40237 Düsseldorf Ev. Tageseinrichtung für Kinder Graf-Recke-Straße, Graf-Recke-Straße 211a, 40237 Düsseldorf Ev. Pestalozzi Kinderhaus, Grafenberger Allee 186, 40237 Düsseldorf AWO Kindertagesstätte, Grafenberger Allee 210, 40237 Düsseldorf Villa Luna Kindertagesstätte, Luise-Rainer-Straße 12, 40235 Düsseldorf Kindergarten der AWO Pustelblume, Liststraße 2, 40470 Düsseldorf Grundschulen: St. Franziskus, Herchenbachstr 2, 40470 Düsseldorf Carl-Sonnenschein-Schule, Graf-Recke-Straße 153, 40237 Düsseldorf Paulusschule, Paulusplatz 1, 40237 Düsseldorf Brehm-Schule - Evangelische Grundschule, Karl-Müller-Straße 25, 40237 Düsseldorf Weiterführende Schulen: Werner-von-Siemens-Realschule, Rethelstraße 13, 40237 Düsseldorf Goethe-Gymnasium, Lindemannstraße 57, 40237 Düsseldorf

??????? ?????????: 24013141 - 40239 Düsseldorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.12.2032. Endenergieverbrauch beträgt 107.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911. 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.

??????? ?????????: 24013141 - 40239 Düsseldorf

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

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

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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