

Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

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

CODICE OGGETTO: 24013091



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 445.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 107 m² • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24013091
Superficie netta	ca. 107 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	25.07.2024
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1914

Prezzo d'acquisto	445.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,5 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 5 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	116.60 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.02.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

La proprietà



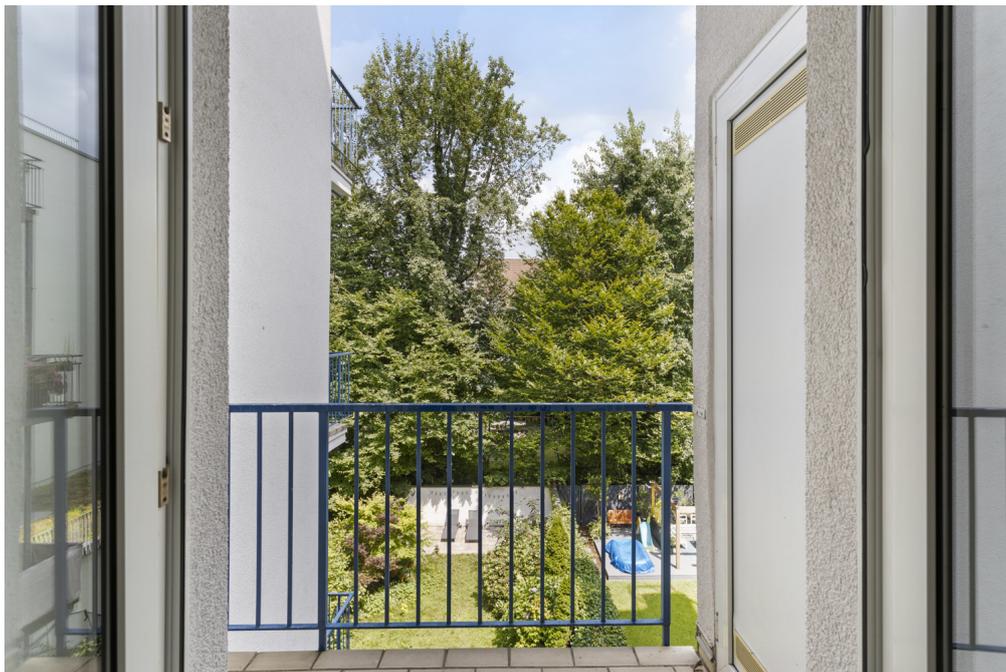
CODICE OGGETTO: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

La proprietà



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.

**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

The image shows a smartphone and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website interface. The smartphone screen features a QR code and the text 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' The tablet screen shows a detailed property analysis page with various data points and charts.

CODICE OGGETTO: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

La proprietà



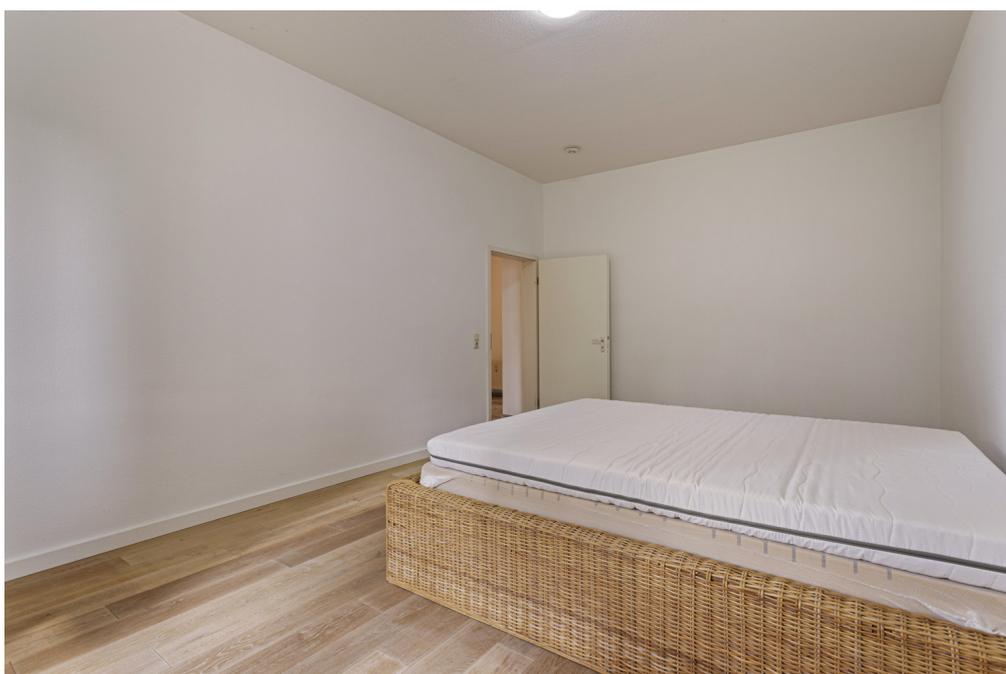
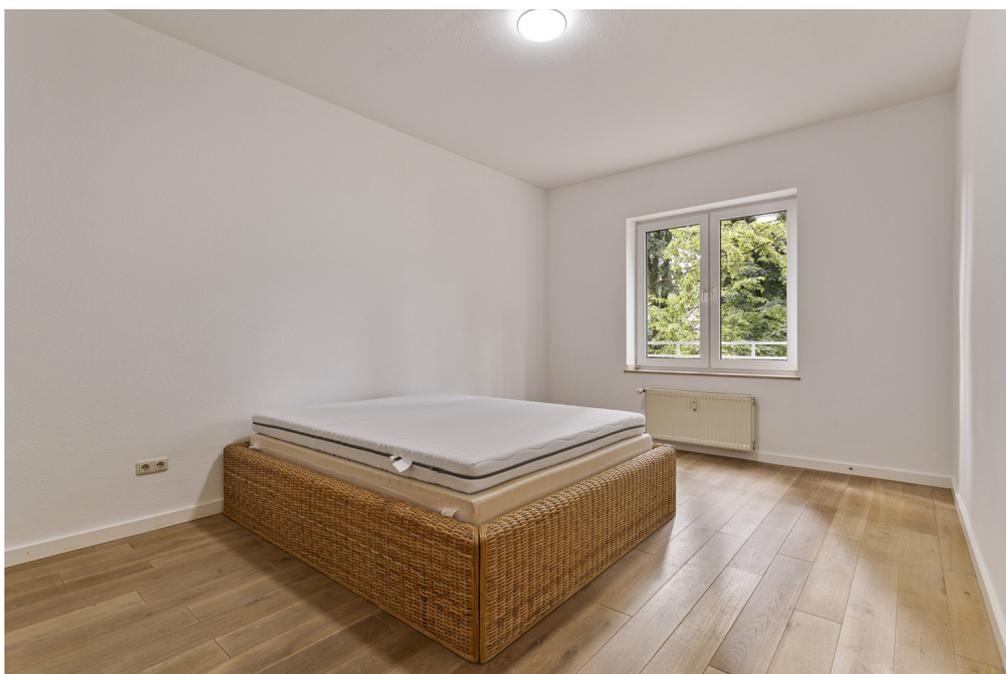
CODICE OGGETTO: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Tutto sulla posizione

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

CODICE OGGETTO: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com