

Düsseldorf – Düsseldorf-Zoo

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

Número da propriedade: 24013091



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

PREÇO DE COMPRA: 445.000 EUR • ÁREA: ca. 107 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Numa vista geral

Número da propriedade	24013091	Preço de compra	445.000 EUR
Área	ca. 107 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,5 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	25.07.2024	Tipo de construção	Sólido
Piso	1	Área útil	ca. 5 m <sup>2</sup>
Quartos	3	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Quartos	2		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1914		

Número da propriedade: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	116.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	01.02.2033	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## O imóvel



Número da propriedade: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## O imóvel



Número da propriedade: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## O imóvel



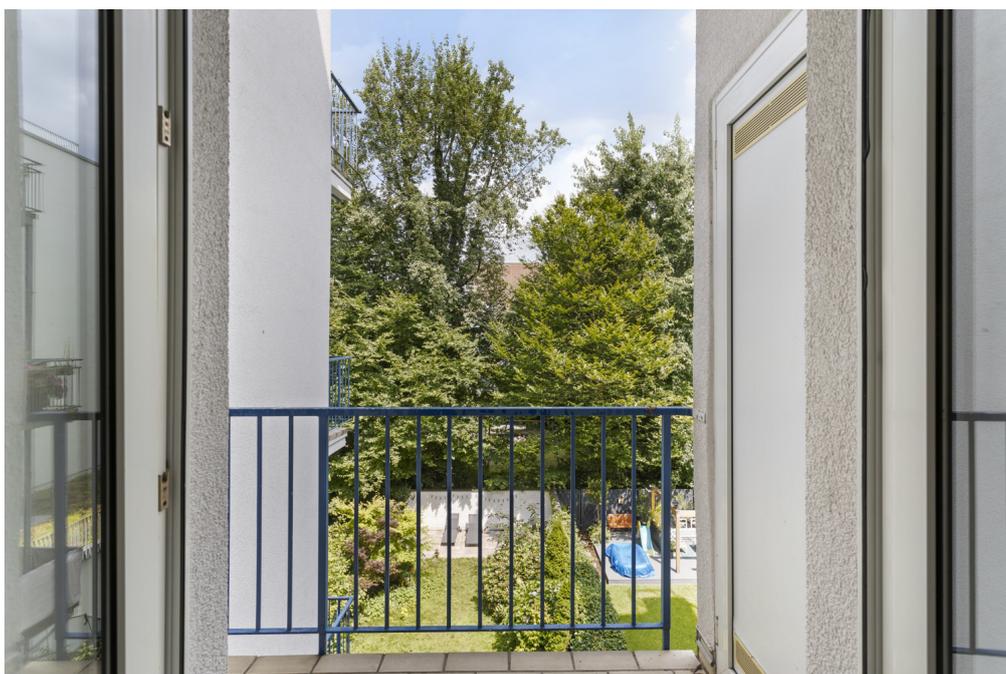
Número da propriedade: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## O imóvel



Número da propriedade: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## O imóvel



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

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

Número da propriedade: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## O imóvel



Número da propriedade: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## O imóvel



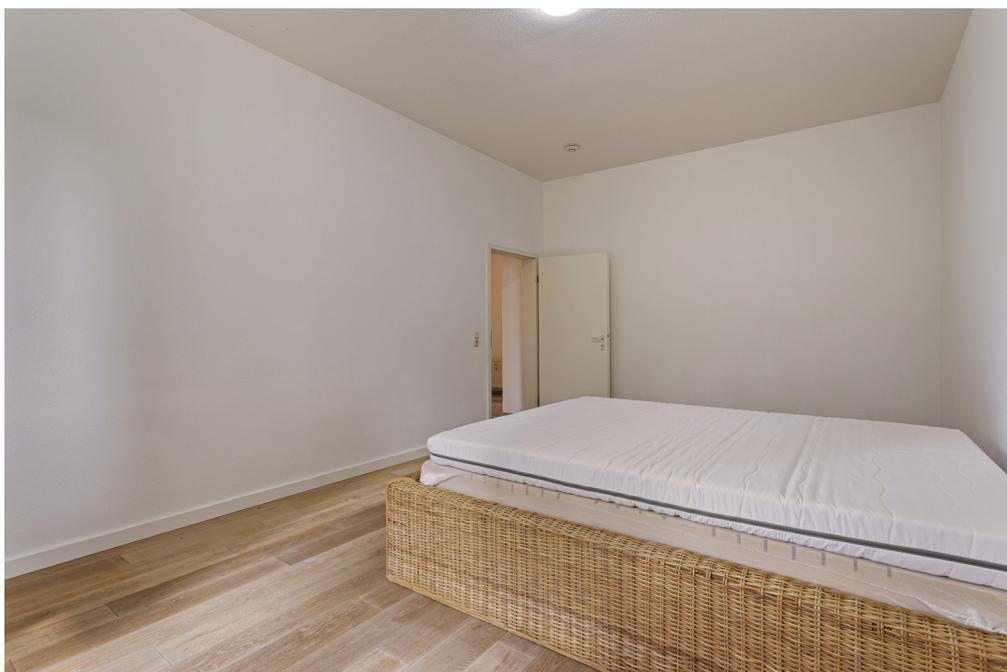
Número da propriedade: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## O imóvel



Número da propriedade: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## O imóvel



Número da propriedade: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 116.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 24013091 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)