

Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

# Charmante Terrassenwohnung in begehrter Lage

Objektnummer: 25013094



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

KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55,73 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25013094 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25013094 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Auf einen Blick

|              |              |
|--------------|--------------|
| Objektnummer | 25013094     |
| Wohnfläche   | ca. 55,73 m² |
| Zimmer       | 2            |
| Schlafzimmer | 1            |
| Badezimmer   | 1            |
| Baujahr      | 1980         |

|             |                                                   |
|-------------|---------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 259.000 EUR                                       |
| Bauweise    | Massiv                                            |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche |

Objektnummer: 25013094 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 153.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 29.11.2028     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1980           |



Objektnummer: 25013094 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013094 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013094 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013094 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Die Immobilie





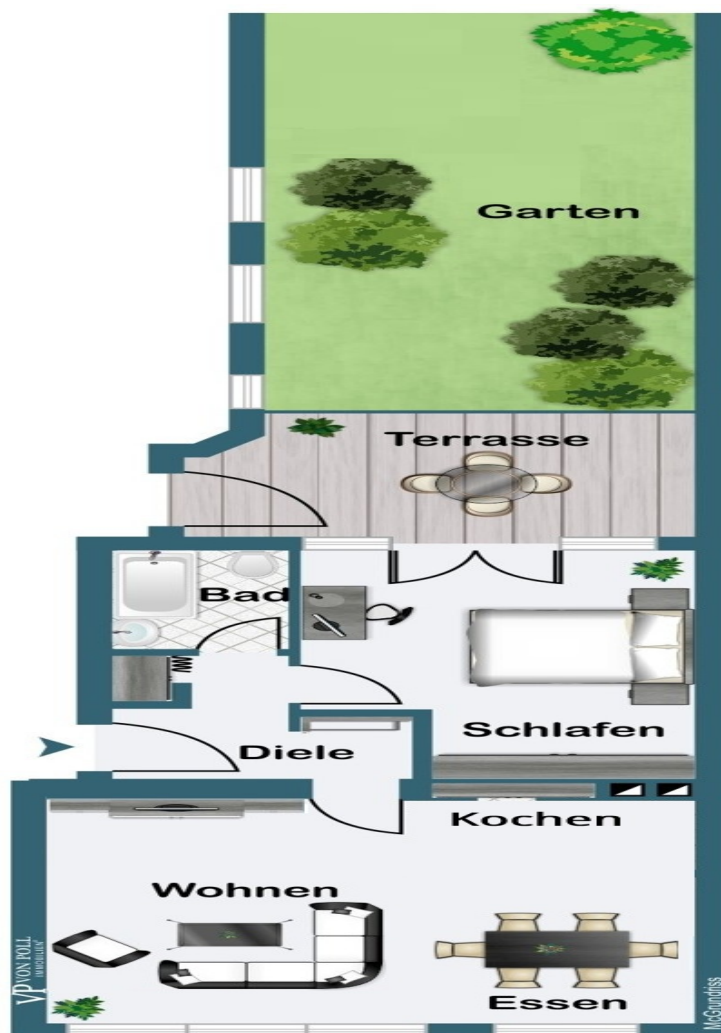
Objektnummer: 25013094 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013094 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25013094 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Ein erster Eindruck

Wir präsentieren Ihnen eine gut geschnittene Eigentumswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, das 1980 erbaut wurde. Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Lage und bietet eine Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup>. Die Wohnung ist aktuell möbliert vermietet und generiert seit Februar 2024 eine Warmmiete von 1.247 Euro. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie über den Entrée in einen großzügigen Wohn-/Essbereich, der durch eine integrierte Einbauküche ergänzt wird. Der Raum ist hervorragend geeignet, um Gäste zu empfangen oder entspannte Abende zu verbringen. Die Küche ist mit modernen Geräten ausgestattet und bietet genügend Stauraum. Das Schlafzimmer ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung. Es verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse, die Ihnen eine angenehme Möglichkeit bietet, die frische Luft zu genießen oder Ihren Morgenkaffee im Freien zu trinken. Diese Außenfläche bietet ausreichend Platz für eine kleine Sitzecke. Das Badezimmer wurde modern gestaltet und verfügt über eine walk-in Dusche. Diese zeitgemäße Ausstattung sorgt für einen hohen Komfort im Alltag. Alle Wohnräume, ausschließlich des Badezimmers, sind mit einem Parkettboden ausgelegt, der für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt. Die Wohnung wird durch eine zentrale Heizungsanlage beheizt. Diese Anlage wurde 2018 modernisiert, was eine effiziente und zuverlässige Heizleistung gewährleistet. Trotz der bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen könnte die Wohnung von einer leichten Auffrischung profitieren, um den aktuellen Wohnstandards noch besser gerecht zu werden. Die Lage der Immobilie ist ein entscheidender Pluspunkt. Sie befindet sich in einem lebendigen Viertel mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Sowohl Einkaufsmöglichkeiten als auch gastronomische Angebote sind bequem erreichbar, was den Alltag erleichtert. Durch die zentrale Lage und die attraktive Mietrendite eignet sich diese Wohnung sowohl für Kapitalanleger als auch für Privatanutzer, die die Eigenheit der Lage und der Ausstattung zu schätzen wissen. Nutzen Sie diese Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Objektnummer: 25013094 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Alles zum Standort

Düsseltal, auch bekannt als das renommierte Zooviertel, zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Düsseldorfs. Der grüne, urbane Stadtteil im Nordosten der Landeshauptstadt vereint zentrales Wohnen mit hoher Lebensqualität und einem charmanten Altbauflair. Die Umgebung ist geprägt von stilvollen Stadtvillen, gepflegten Altbauten und ruhigen Baumalleen. Die hervorragende Infrastruktur und die fußläufige Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten machen Düsseltal besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Investoren. Der beliebte Zoopark, eine großzügige Grünanlage mit altem Baumbestand, Teichen und Spielplätzen, bietet Erholung direkt vor der Haustür. Dank der idealen Verkehrsanbindung sind die Düsseldorfer Innenstadt, der Hauptbahnhof sowie der Flughafen schnell erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien sorgen für eine schnelle Anbindung an alle Teile der Stadt. Düsseltal vereint Ruhe, Stil und städtisches Leben – ein Standort, der nicht nur durch seine Optik, sondern auch durch seine nachhaltige Wertstabilität überzeugt.

Objektnummer: 25013094 - 40237 Düsseldorf – Düsseldorf-Zoo

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 153.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 25013094 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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