

Düsseldorf - Düsseltal-Zoo

# Stilvolle Wohnung mit optimalem Lichteinfall und Blick ins Grüne

Objektnummer: 25013186N



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

**MIETPREIS: 1.770 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121,87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

**Objektnummer: 25013186N - 40239 Düsseldorf - Düsseldorf-Zoo**

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

**Objektnummer: 25013186N - 40239 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25013186N	Mietpreis	1.770 EUR
Wohnfläche	ca. 121,87 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	300 EUR
Etage	4	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	3.5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1955		

**Objektnummer: 25013186N - 40239 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	109.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.07.2033	Energieeffizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 25013186N - 40239 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013186N - 40239 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013186N - 40239 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013186N - 40239 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013186N - 40239 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013186N - 40239 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013186N - 40239 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013186N - 40239 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013186N - 40239 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013186N - 40239 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25013186N - 40239 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25013186N - 40239 Düsseldorf - Düsseldorf-Zoo**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Etagenwohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, eine hochwertige Ausstattung sowie die attraktive Lage in grüner Umgebung. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1955 mit insgesamt sechs Parteien. Pro Etage gibt es jeweils nur eine Wohnung, und das Gebäude ist schwellenarm über einen Personenaufzug erreichbar.

Mit einer Wohnfläche von ca. 121,87 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ein vielseitiges Raumangebot, das unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen gerecht wird.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die helle und freundliche Atmosphäre auf. Der großzügige Wohnbereich erstreckt sich auf einer Ebene und wird durch große Fensterflächen mit viel Tageslicht versorgt, was ein einladendes Wohngefühl schafft. Von hier aus gelangen Sie auf den geräumigen Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt und zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Zwei elektrische Markisen sorgen dabei für angenehmen Sonnenschutz.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 3,5 Zimmer, darunter zwei helle Schlafzimmer. Diese lassen sich flexibel nutzen – ob als klassisches Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Sämtliche Wohn- und Schlafräume sind gepflegt und entsprechen einem zeitgemäßen, gehobenen Ausstattungsstandard.

Die Küche ist funktional und zugleich ansprechend gestaltet und bietet ausreichend Stauraum für den täglichen Bedarf.

Das Badezimmer ist mit hochwertigen Sanitäröbekten, einer Duschwanne sowie modernen Fliesen ausgestattet und verfügt zudem über praktische Einbauten.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, das zusätzlichen Komfort bietet und die durchdachte Grundrissgestaltung unterstreicht.

Ein eigener Kellerraum sowie ein Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung runden das Angebot sinnvoll ab.

Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Zentralheizung. Moderne, gut isolierende Fenster tragen zu niedrigen Energiekosten und einem angenehmen Wohnklima bei. Eine Gegensprechanlage sowie der moderne Grundriss ergänzen die Ausstattung.

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie durch die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs aus. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das Zusammenspiel aus urbanem Umfeld und nahegelegenen Grünflächen bietet eine gelungene Balance zwischen Stadtleben und Erholung.

**Objektnummer: 25013186N - 40239 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo**

## Ausstattung und Details

- Personenaufzug
- mehrfachverriegelte Wohnungstür
- dimmbare Lichter in der Diele
- Maßangefertigte Garderobe mit wasserresistenter Verkleidung
- große, lichtdurchflutete Räume
- große Fenster
- Zwei elektrische Markisen
- Außenbeleuchtung
- grüner Ausblick auf beiden Seiten
- Einbauküche
- Parkettboden
- Granit veredeltes Badezimmer mit Einbauten

**Objektnummer: 25013186N - 40239 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo**

## Alles zum Standort

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 sowohl die Anbindung einer zentralen Lage 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 mit dem Fahrrad oder dem Pkw 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, ebenso wie die Anbindung an die Autobahnen. Zum Flughafen und zur Innenstadt beträgt die Fahrtzeit mit dem Auto ca. 10 bis 20 Minuten.

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 Pustebume, Liststraße 2, 40470 Düsseldorf

Lycée Français international Simone Veil, Graf-Recke-Straße 220, 40237  
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

Lycée Français international Simone Veil, Graf-Recke-Straße 220, 40237  
Düsseldorf

Weiterführende Schulen:

Werner-von-Siemens-Realschule, Rethelstraße 13, 40237 Düsseldorf

Goethe-Gymnasium, Lindemannstraße 57, 40237 Düsseldorf

Lycée Français international Simone Veil, Graf-Recke-Straße 220, 40237  
Düsseldorf

---

Der Grafenberger Wald, ein beliebtes Naherholungsgebiet für Spaziergänger, Reiter und Jogger ist in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. In fußläufiger Entfernung befinden sich der Brehmplatz, der Hansa- und der Zoo-Park sowie umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf z. B. auf der Rethelstraße oder der Grafenberger Allee und ein vielfältiges und hochwertiges Angebot an Gastronomien. Dazu verfügt Düsseldorf über ein dichtes öffentliches

Verkehrsnetz. Straßenbahnhaltestellen und der S-Bahnhof Düsseldorf-Derendorf befinden sich in näherer Umgebung, wodurch auch die Düsseldorfer Innenstadt in 10 bis 15 Minuten zu erreichen ist. Des Weiteren ist Düsseldorf mit dem nahegelegenen 'Mörsenbroicher Ei' sehr gut an Nachbarstädte wie Neuss, Mönchengladbach, Ratingen sowie auch das Ruhrgebiet angebunden.

Bahnlinien:

708, U71

Buslinie:

834

**Objektnummer: 25013186N - 40239 Düsseldorf - Düsseldorf-Zoo**

## Weitere Informationen

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: 25013186N - 40239 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)