

Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

# Wohnen im Grünen: 3 Zimmer Wohnung mit Balkon im Zooviertel

**Objektnummer: 25013228**



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

**KAUFPREIS: 539.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25013228 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

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

Objektnummer: 25013228 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Auf einen Blick

Objektnummer	25013228	Kaufpreis	539.000 EUR
Wohnfläche	ca. 89 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	4	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Baujahr	1984		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 25013228 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	136.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.01.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

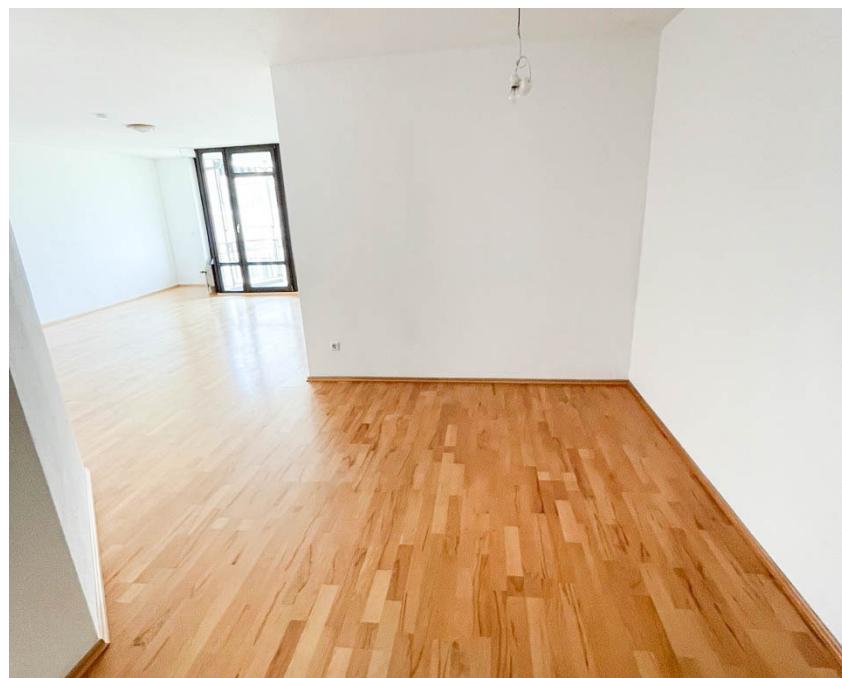
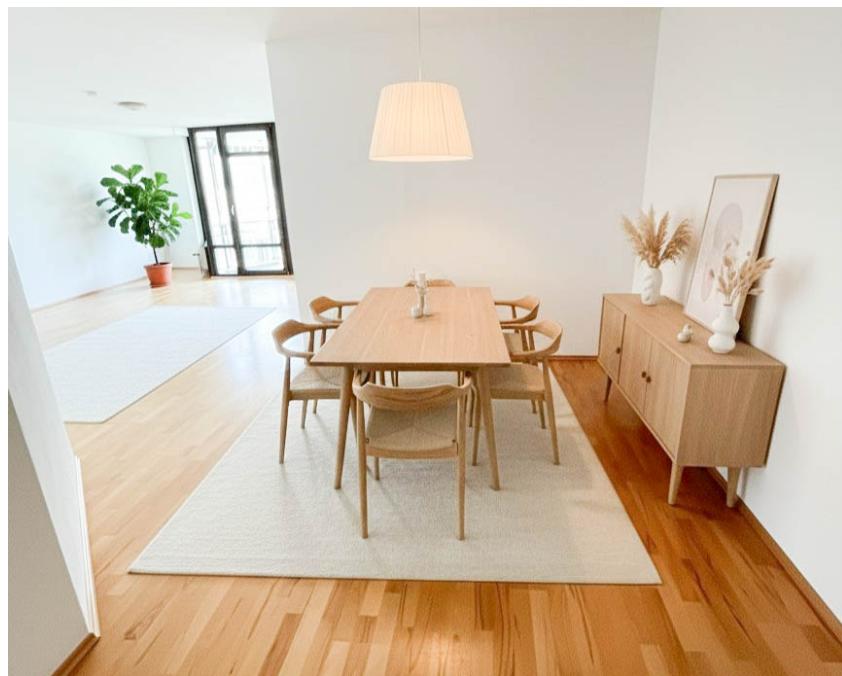
Objektnummer: 25013228 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013228 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Die Immobilie



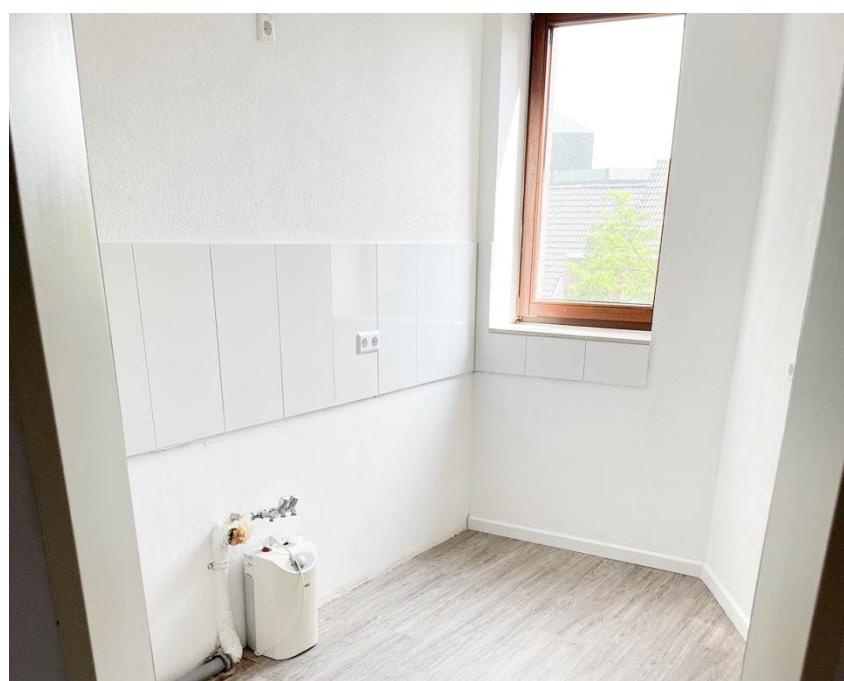
Objektnummer: 25013228 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Die Immobilie



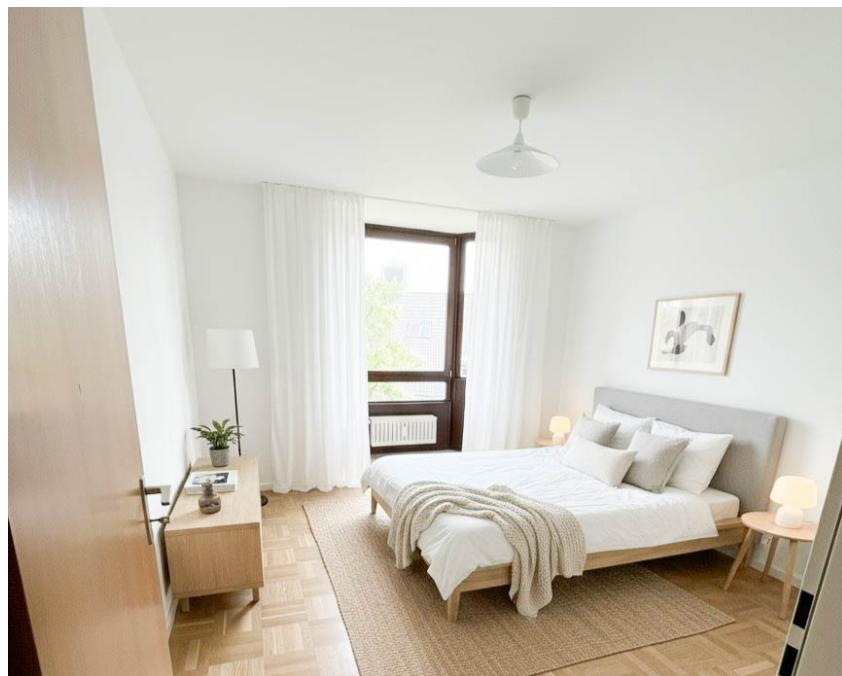
Objektnummer: 25013228 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Die Immobilie



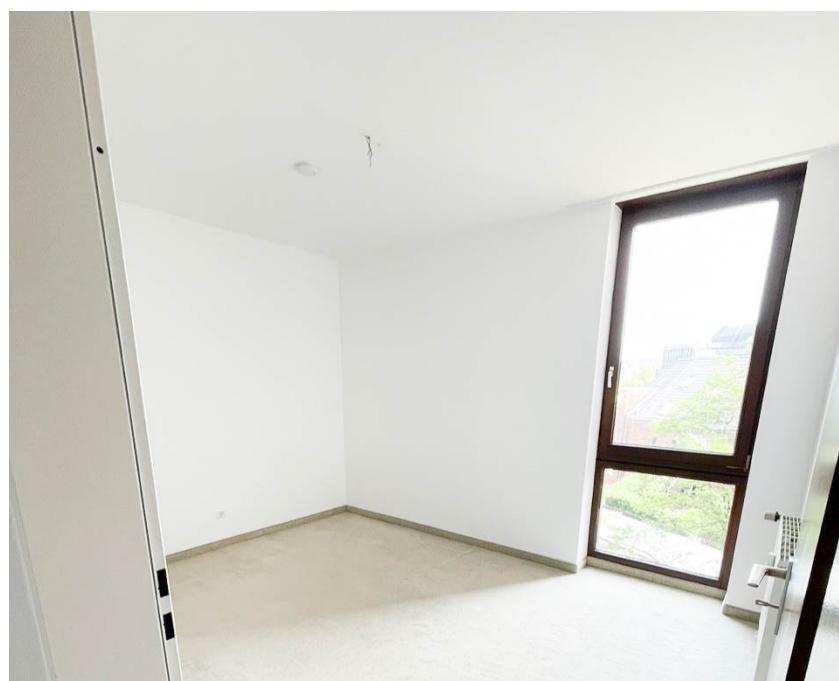
Objektnummer: 25013228 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Die Immobilie



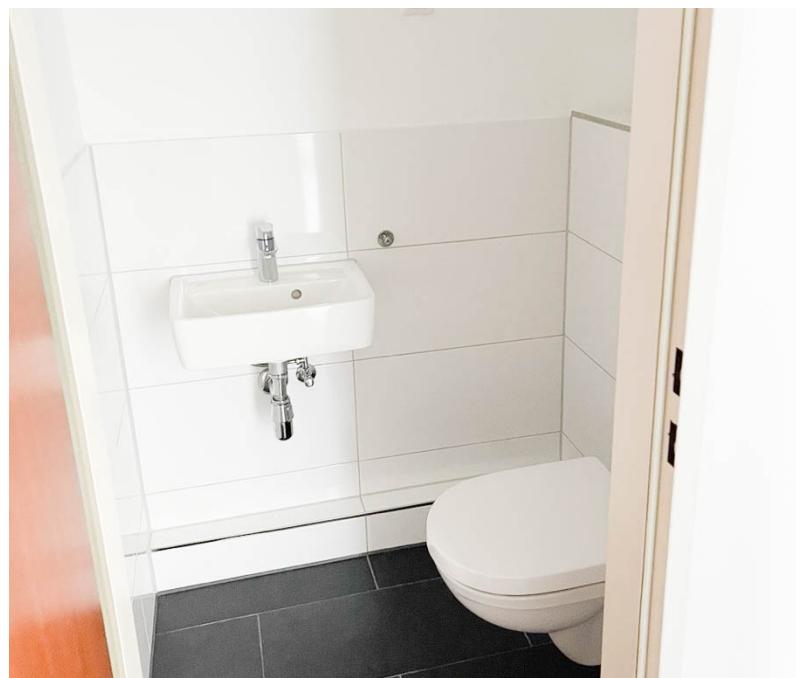
Objektnummer: 25013228 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013228 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013228 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25013228 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo**

## Ein erster Eindruck

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Südwest-Balkon und Garage im beliebten Wohnpark Düsseltal (Zooviertel)

Diese gepflegte 3-Zimmer-Etagenwohnung aus dem Jahr 1984 befindet sich in einem ansprechend modernisierten Mehrfamilienhaus im gefragten Düsseldorfer Stadtteil Düsseltal, nahe der Grenze zu Grafenberg. Mit einer Wohnfläche von ca. 89 m<sup>2</sup>, einem sonnigen Balkon sowie einer zur Wohnung gehörenden Garage bietet die Immobilie komfortable Wohnqualität in ruhiger, grüner Umgebung. Die Wohnung ist aktuell vermietet und eignet sich sowohl als Kapitalanlage als auch perspektivisch zur Eigennutzung.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Hier sorgt ein hochwertiger Parkettboden für eine warme und einladende Atmosphäre.

Die separate Küche ist funktional geschnitten, mit einem pflegeleichten Vinylboden ausgestattet und bietet ideale Voraussetzungen für individuelle Küchengestaltungen.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Beide Sanitärbereiche wurden im Jahr 2017 modernisiert und sind zeitlos gefliest.

Die Wohnung wurde 2022 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Der Balkon ist nach Südwesten ausgerichtet und eröffnet einen angenehmen Blick in die parkähnlich angelegten Grünflächen der Wohnanlage.

Ein barriearärmer Zugang, ein Aufzug im Haus sowie die laufend instand gehaltene und modernisierte Gebäudestruktur bieten hohen Wohnkomfort und Zukunftssicherheit. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage.

Ein weiterer Pluspunkt ist die zur Wohnung gehörende Garage, die komfortables und sicheres Parken ermöglicht. Ein besonders gefragtes Ausstattungsmerkmal in dieser Lage.

Die Wohnung ist seit 06/2022 vermietet, die aktuelle Jahreskaltmiete beträgt 15.000 €.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf ca. 395 €, davon sind ca. 160 € nicht umlagefähig.

Diese 3-Zimmer-Wohnung im Wohnpark Düsseltal überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, die ruhige Lage, den sonnigen Balkon sowie die seltene Kombination mit Garage. Eine gepflegte und wertstabile Immobilie mit langfristigem Potenzial – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Gerne stellen wir Ihnen die Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor. Fordern Sie weitere Unterlagen an oder vereinbaren Sie einen Termin vor Ort.

Objektnummer: 25013228 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Ausstattung und Details

- 2022 modernisierte Wohnung in gepflegtem Mehrfamilienhaus
- Parkettboden im Wohn- und Esszimmer
- Vinylboden in der Küche, Fliesen im Sanitärbereich
- Balkon mit angenehmer Ausrichtung und Blick ins Grüne
- Barriereärmer Zugang, Fahrstuhl im Haus
- Gäste-WC + Badezimmer mit Badewanne
- Gepflegte Wohnanlage mit parkähnlichem Grünbereich
- Sehr gute Lage im Wohnpark Düsseltal – zwischen Düsseltal und Grafenberg
- Energie- und zukunftssichere Wohnsituation durch laufend modernisierte Gebäudestruktur

**Objektnummer: 25013228 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo**

## Alles zum Standort

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.

### Kindergärten:

AWO Kindertagesstätte, Grafenberger Allee 210, 40237 Düsseldorf

Ev. Kita Weseler Straße, Weseler Str. 47, 40239 Düsseldorf

Zwergenlounge, Hans-Sachs-Straße 1, 40237 Düsseldorf

### Grundschulen:

Carl-Sonnenschein-Schule, Graf-Recke-Straße 153, 40237 Düsseldorf

Paulusschule, Pauluspl. 1, 40237 Düsseldorf

Brehm-Schule - Evangelische Grundschule, Karl-Müller-Straße 25, 40237 Düsseldorf

### Weiterführende Schulen:

Goethe Gymnasium, Lindemannstraße 57, 40237 Düsseldorf

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

### Verkehrsanbindung:

Bahnlinien: 708, S1, S6, S11, 706, U71, U72, U73, U83

Buslinien: 725, 733, 737, 834

Fernstraßen: B7, B8

### Supermärkte:

Rewe, Rethelstraße 154-156, 40237 Düsseldorf,

Lidl, Grafenberger Allee 289c, 40237 Düsseldorf,

Aldi, Ahnfeldstraße 2-10, 40239 Düsseldorf

Netto, Grafenberger Allee 62, 40237 Düsseldorf

### Restaurant:

Tafelspitz 1876 (internat. - 1 Michelin Stern), Grunerstraße 42a, 40239 Düsseldorf  
La Brisella (ital.), Rethelstraße 165, 40237 Düsseldorf  
Askitis greekcuisine (gr.), Herderstraße 73, 40237 Düsseldorf

Krankenhaus:

südl.: Florence-Nightingale-Krankenhaus, Kreuzbergstraße 79, 40489 Düsseldorf

Naherholung:

Rheinufer

**Objektnummer: 25013228 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.1.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 136.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

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



VON POLL  
IMMOBILIEN

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25013228 - 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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