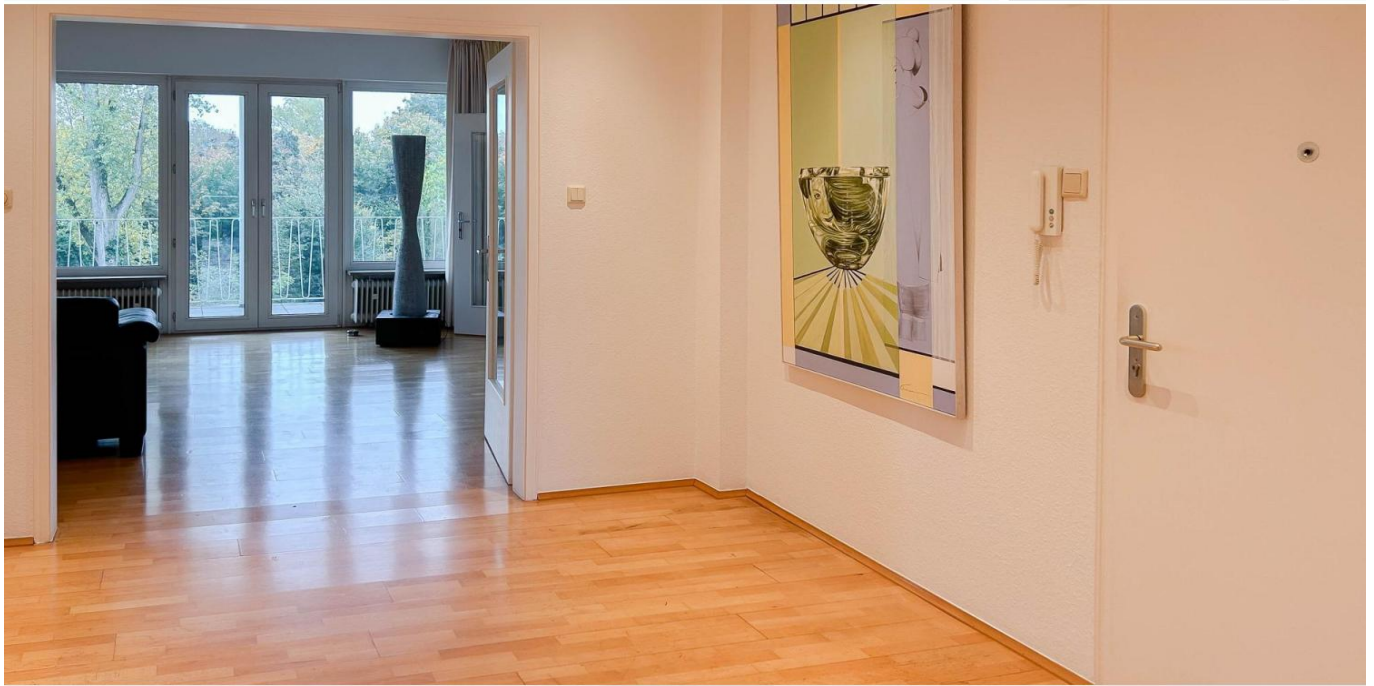


Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

# Light-flooded apartment with green views in a prime location

Property ID: 25013186



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

RENT PRICE: 2.040 EUR • LIVING SPACE: ca. 121,87 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5

Property ID: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## At a glance

|                      |                           |                       |                                                          |
|----------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25013186                  | Rent price            | 2.040 EUR                                                |
| Living Space         | ca. 121,87 m <sup>2</sup> | Additional costs      | 300 EUR                                                  |
| Floor                | 4                         | Condition of property | Completely renovated                                     |
| Rooms                | 3.5                       | Construction method   | Solid                                                    |
| Bedrooms             | 2                         | Usable Space          | ca. 15 m <sup>2</sup>                                    |
| Bathrooms            | 1                         | Equipment             | Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |
| Year of construction | 1955                      |                       |                                                          |

Property ID: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 109.70 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 05.07.2033      | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1955                           |

Property ID: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## The property



Property ID: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## The property



Property ID: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## The property



Property ID: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## The property



Property ID: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## The property



Property ID: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## The property



Property ID: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## The property



Property ID: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## The property



Property ID: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## The property



Property ID: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## A first impression

This spacious apartment impresses with its well-designed layout, high-quality fixtures and fittings, and attractive location in a well-maintained, green setting within a multi-family building dating from 1955. The six-unit building houses one apartment per floor and is easily accessible via a passenger elevator. With approximately 121.87 m<sup>2</sup> of living space, the property offers a versatile layout to meet individual living needs. The apartment is immediately noticeable upon entering, thanks to its pleasant brightness. The generous living area extends across a single level and, with its large windows, creates a bright and inviting atmosphere. From here, you can access the spacious balcony, perfect for relaxing outdoors and adding extra comfort. Two electric awnings complete the balcony's features. The apartment offers a total of 3.5 rooms, including two bright bedrooms that can be used in a variety of ways – as a quiet master bedroom, children's room, comfortable study, or a customizable guest room. All living and sleeping areas have been meticulously maintained and feature contemporary, high-end finishes. The kitchen is both functional and aesthetically pleasing, offering ample storage space. The bathroom features high-quality fixtures, a bathtub, and modern tiles. A separate guest toilet provides added convenience and underscores the well-designed floor plan. A separate cellar and a shared garden complete the amenities. The apartment is heated by an efficient central heating system. Modern, well-insulated windows contribute to low energy costs and a comfortable indoor climate. Additional features such as an intercom system and a modern layout further enhance the overall appeal. The apartment is rented partially furnished, facilitating your move-in and providing a high-quality finish. The location offers excellent access to public transportation, shops for daily needs, as well as kindergartens, schools, and recreational facilities. The urban setting and nearby green spaces provide a pleasant balance between city amenities and opportunities for relaxation.

Property ID: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Details of amenities

- 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
- teilmöbliert
- Parkettboden
- Granit veredeltes Badezimmer mit Einbauten

Property ID: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## All about the location

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

Property ID: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.7.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 109.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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