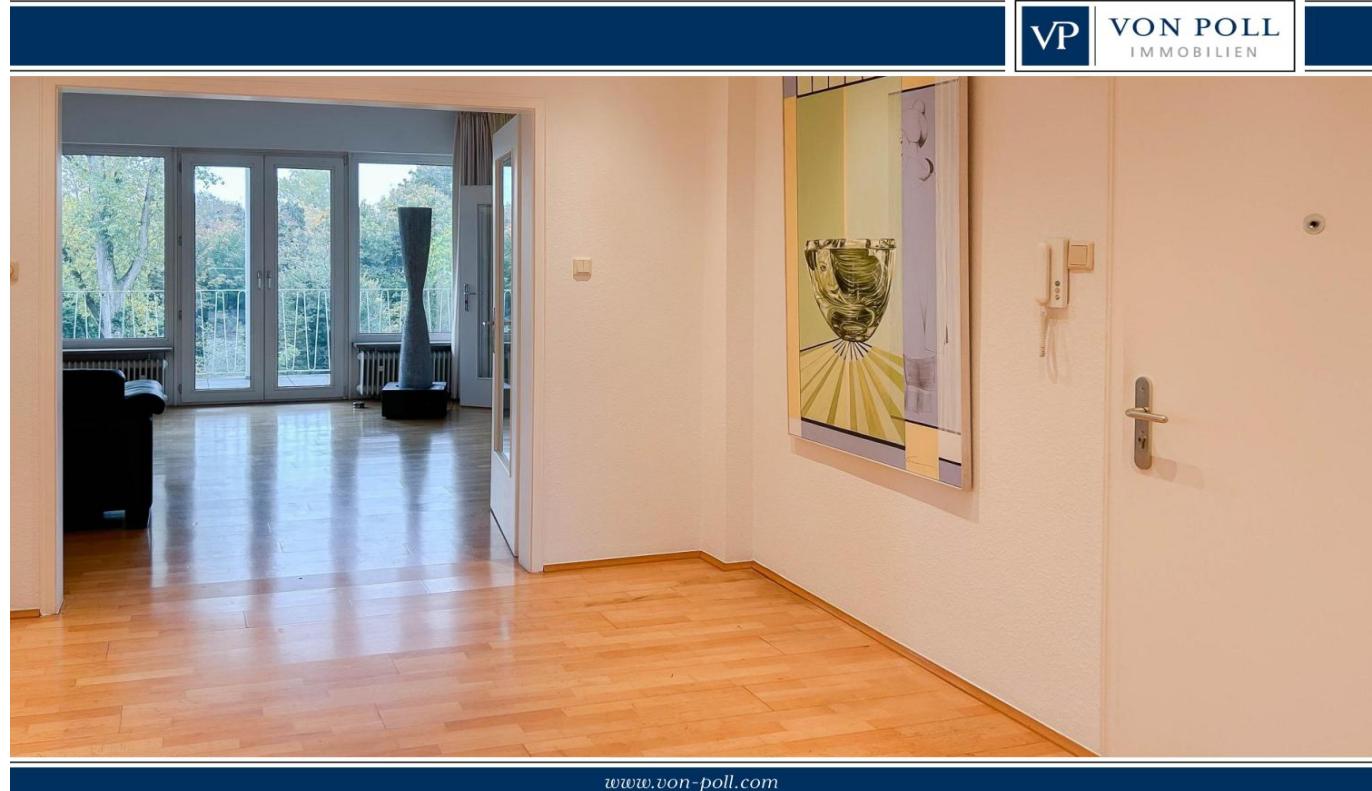


Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Apartamento luminoso con vistas verdes en una ubicación privilegiada.

*Número de propiedad: 25013186*



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

**PRECIO DEL ALQUILER: 2.040 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 121,87 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5**

Número de propiedad: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 25013186                  |
| Superficie habitable | ca. 121,87 m <sup>2</sup> |
| Piso                 | 4                         |
| Habitaciones         | 3.5                       |
| Dormitorios          | 2                         |
| Baños                | 1                         |
| Año de construcción  | 1955                      |

|                        |  |
|------------------------|--|
| Precio del alquiler    | 2.040 EUR  |
| Costes adicionales     | 300 EUR  |
| Piso                   | Piso   |
| Estado de la propiedad | completamente restructurado  |
| Método de construcción | Sólido   |
| Espacio utilizable     | ca. 15 m <sup>2</sup>  |
| Características        | WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Datos energéticos

|                                     |                     |   |                             |
|-------------------------------------|---------------------|---|-----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado de consumo      |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Consumo de energía final                            | 109.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 05.07.2033          | Clase de eficiencia energética                      | D                           |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Año de construcción según el certificado energético | 1955                        |

Número de propiedad: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La propiedad



Número de propiedad: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La propiedad



Número de propiedad: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La propiedad



Número de propiedad: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La propiedad



Número de propiedad: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La propiedad



Número de propiedad: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La propiedad



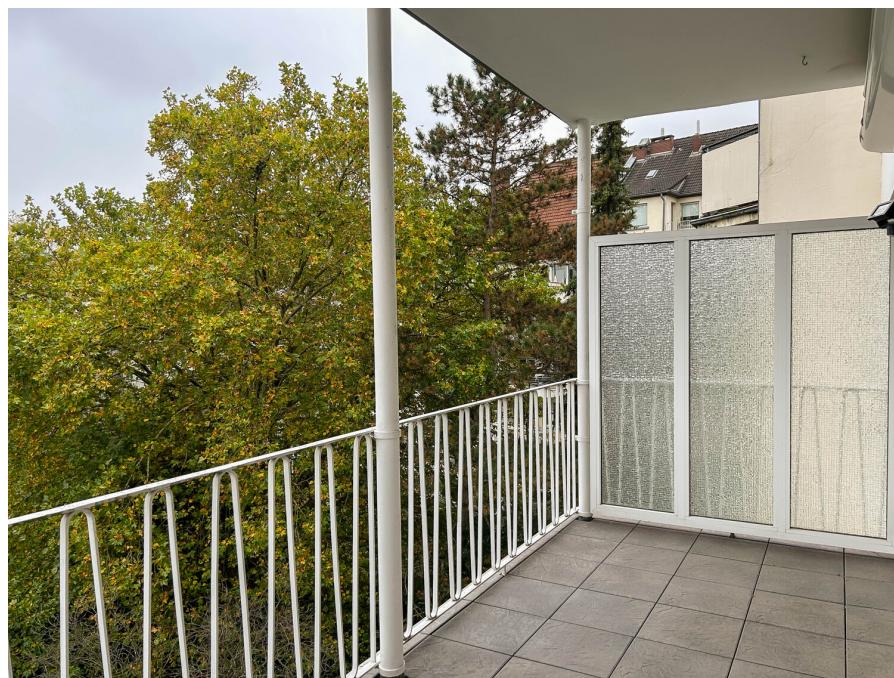
Número de propiedad: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La propiedad



Número de propiedad: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La propiedad



Número de propiedad: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La propiedad



Número de propiedad: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Una primera impresión

Este espacioso apartamento impresiona por su cuidada distribución, sus acabados de alta calidad y su atractiva ubicación en un entorno verde y bien cuidado, dentro de un edificio multifamiliar que data de 1955. El edificio de seis unidades alberga un apartamento por planta y es fácilmente accesible mediante ascensor. Con aproximadamente 121,87 m<sup>2</sup> de superficie habitable, la propiedad ofrece una distribución versátil que se adapta a las necesidades individuales. El apartamento llama la atención al entrar gracias a su agradable luminosidad. La amplia sala de estar se extiende por una sola planta y, con sus amplios ventanales, crea un ambiente luminoso y acogedor. Desde aquí, se accede al espacioso balcón, perfecto para relajarse al aire libre y disfrutar de un confort adicional. Dos toldos eléctricos completan las características del balcón. El apartamento ofrece un total de 3,5 habitaciones, incluyendo dos luminosos dormitorios que pueden utilizarse de diversas maneras: como un tranquilo dormitorio principal, una habitación infantil, un cómodo estudio o una habitación de invitados personalizable. Todas las zonas de estar y de dormir se han mantenido meticulosamente y cuentan con acabados contemporáneos de alta gama. La cocina es funcional y estéticamente agradable, con amplio espacio de almacenamiento. El baño cuenta con grifería de alta calidad, bañera y azulejos modernos. Un aseo de invitados independiente ofrece mayor comodidad y realza la cuidada distribución. Una bodega independiente y un jardín compartido completan las comodidades. El apartamento cuenta con un eficiente sistema de calefacción central. Las modernas ventanas con buen aislamiento contribuyen a reducir los costes energéticos y a un clima interior confortable. Características adicionales como el intercomunicador y una distribución moderna realzan aún más su atractivo general. El apartamento se alquila parcialmente amueblado, lo que facilita la mudanza y ofrece acabados de alta calidad. La ubicación ofrece excelente acceso al transporte público, tiendas para las necesidades diarias, así como guarderías, colegios e instalaciones recreativas. El entorno urbano y las zonas verdes cercanas ofrecen un agradable equilibrio entre los servicios de la ciudad y las oportunidades de relax.

Número de propiedad: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Todo sobre la ubicación

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 Altendorferstraße, Altendorferstraße 10, 40237 Düsseldorf

Wuppnub 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 Pusteblume, 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 Düsseltal 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 Düsseltal mit dem nahegelegenen 'Mörsenbroicher Ei' sehr gut an Nachbarstädte wie Neuss, Mönchengladbach, Ratingen sowie auch das Ruhrgebiet angebunden.

Bahnlinien:  
708, U71

Buslinie:  
834

Número de propiedad: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Otros datos

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



VON POLL  
REAL ESTATE

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



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf  
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0  
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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