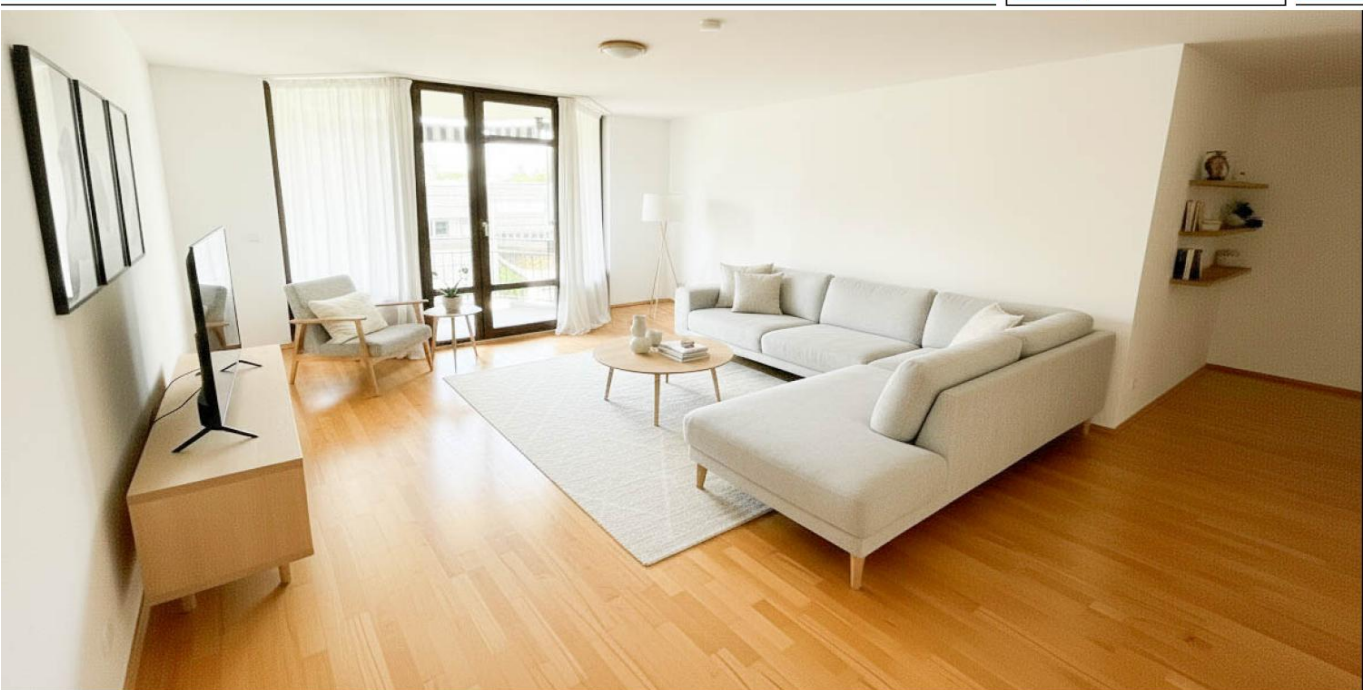


Düsseldorf - Düsseltal-Zoo

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

**CODE DU BIEN: 25013228**



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

**PRIX D'ACHAT: 539.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 89 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 25013228 - 40237 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25013228 - 40237 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo**

## En un coup d'œil

|                        |                        |                              |   |
|------------------------|------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25013228               | Prix d'achat                 | 539.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 89 m <sup>2</sup>  | Type                         | Etage   |
| Type de toiture        | à deux versants        | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Etage                  | 4                      | Modernisation / Rénovation   | 2022  |
| Pièces                 | 3                      | État de la propriété         | Bon état  |
| Chambres à coucher     | 2                      | Technique de construction    | massif  |
| Salles de bains        | 1                      | Aménagement                  | WC invités, Balcon  |
| Année de construction  | 1984                   |                              |   |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain |                              |   |

CODE DU BIEN: 25013228 - 40237 Düsseldorf - Düsseldorf-Zoo

## Informations énergétiques

|   |                      |   |                                       |
|---|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 136.50 kWh/m <sup>2</sup> a           |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 24.01.2029           | Classement énergétique                                | E                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1984                                  |

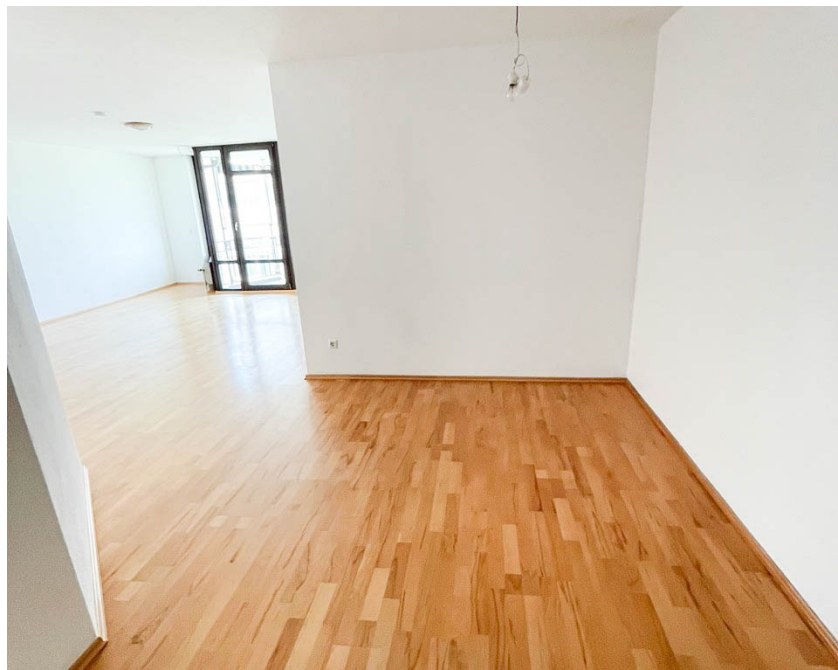
CODE DU BIEN: 25013228 - 40237 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo

## La propriété



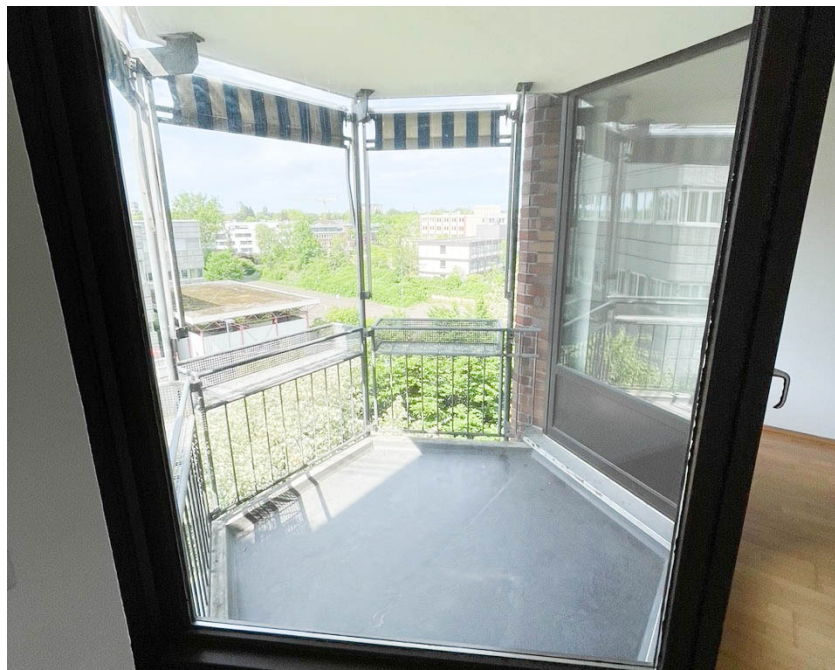
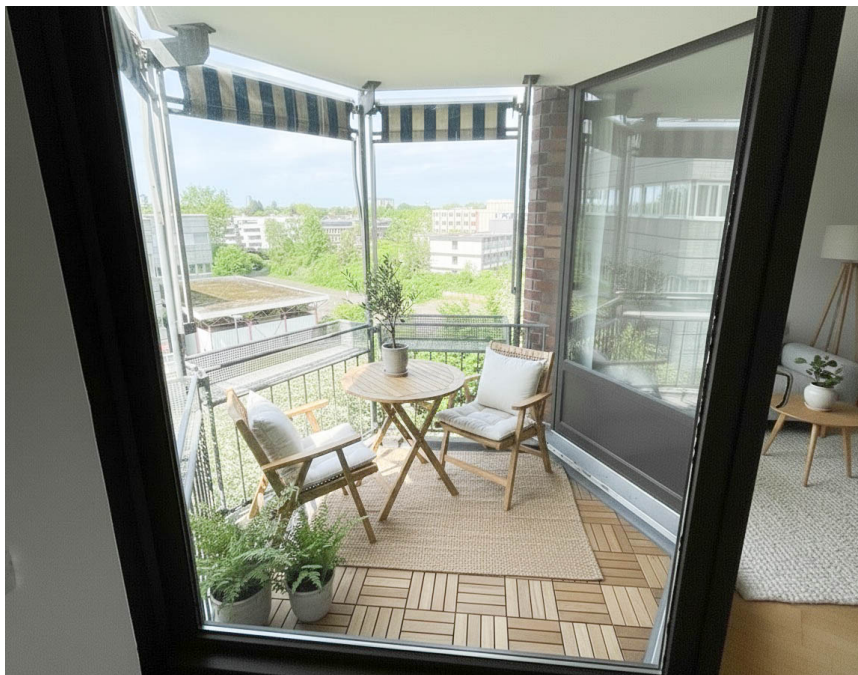
CODE DU BIEN: 25013228 - 40237 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo

## La propriété



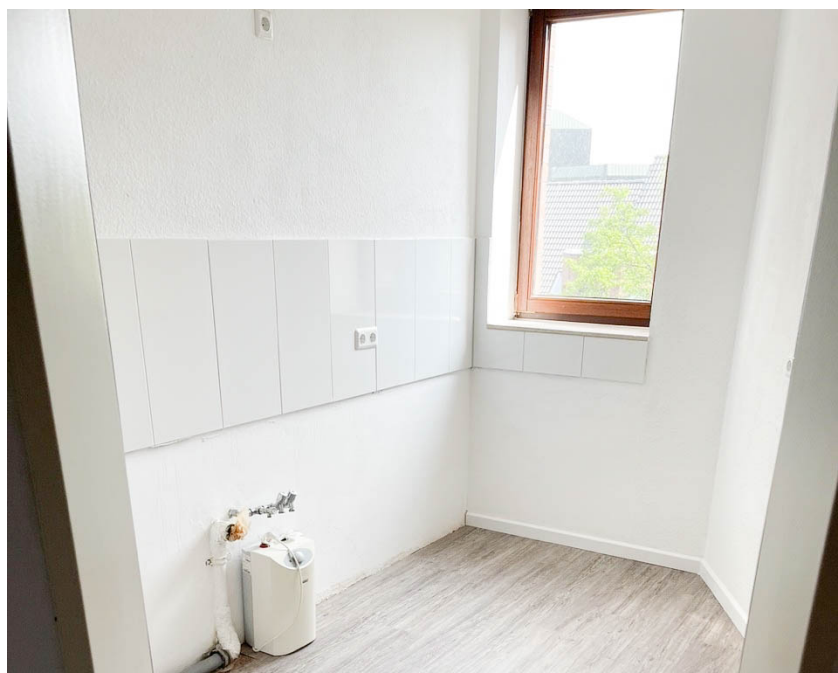
CODE DU BIEN: 25013228 - 40237 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013228 - 40237 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013228 - 40237 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013228 - 40237 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013228 - 40237 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013228 - 40237 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25013228 - 40237 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo**

## Une première impression

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

Diese 3-Zimmer-Etagenwohnung aus dem Jahr 1984 befindet sich in einer weitläufigen Wohnanlage im beliebten Düsseldorfer Stadtteil Düsseltal, nahe der Grenze zu Grafenberg. Die Wohnung liegt in einem gewachsenen, grünen Wohnumfeld und ist Teil eines größeren Wohnparks (13 Häuser mit insgesamt ca. 160 Wohneinheiten) mit parkähnlich angelegten Außenflächen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 89 m<sup>2</sup>, einem nach Südwesten ausgerichteten Balkon sowie einer zur Wohnung gehörenden Garage bietet die Immobilie eine solide Grundlage sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer mit langfristiger Perspektive. Die Wohnung ist aktuell vermietet.

Die Raumaufteilung umfasst drei gut geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Der Wohn- und Essbereich bietet direkten Zugang zum Balkon und ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die vorhandenen Bodenbeläge und Oberflächen entsprechen überwiegend dem nutzungsbedingten Zustand der vergangenen Jahre.

Die separate Küche ist funktional geschnitten und bietet Raum für eine individuelle Küchengestaltung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Die Sanitärbereiche wurden im Jahr 2017 modernisiert und sind zeitlos gefliest.

Der Balkon ist nach Südwesten ausgerichtet und bietet einen Blick in die Grünflächen der Wohnanlage. Der Zustand des Balkonbelags ist alters- und

nutzungsbedingt.

Das Gebäude verfügt über einen Aufzug sowie einen weitgehend barrierearmen Zugang. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage. Die Wohnanlage entspricht insgesamt dem baujahrtypischen Standard der 1980er-Jahre.

Zur Wohnung gehört eine Garage – ein gefragtes Ausstattungsmerkmal in dieser Lage.

Die Wohnung ist seit 06/2022 vermietet, die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 15.000 €. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf ca. 395 €, davon sind ca. 170 € nicht umlagefähig. Die Miete für den Stellplatz ist in der genannten Kaltmiete nicht enthalten, da dieser aktuell nicht vermietet ist.

Die im Exposé verwendeten Innenaufnahmen stammen aus der Zeit vor Einzug des aktuellen Mieters. Aus Rücksicht auf dessen Privatsphäre konnten keine aktuellen Fotos erstellt werden. Teilweise wurden ergänzend digital möblierte Darstellungen verwendet, die der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung dienen.

Die Immobilie bietet insbesondere für Kapitalanleger eine interessante Kombination aus Lagequalität, bestehendem Mietverhältnis und langfristiger Perspektive. Käufer sollten berücksichtigen, dass – je nach Anspruch – perspektivisch Investitionen in Ausstattung und Zustand einzuplanen sind.

Gerne stellen wir Ihnen die Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor und stellen auf Wunsch weitere Unterlagen zur Verfügung.

**CODE DU BIEN: 25013228 - 40237 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo**

## Détails des commodités

- Teil eines größeren Wohnparks (13 Häuser mit insgesamt ca. 160 Wohneinheiten) mit parkähnlich angelegten Außenflächen
- Parkettboden im Wohn- und Esszimmer, - Vinylboden in der Küche, Fliesen im Sanitärbereich und Teppich in den Schlafzimmern
- Balkon mit angenehmer Ausrichtung und Blick ins Grüne
- Barrierearmer Zugang, Fahrstuhl im Haus
- Gäste-WC + Badezimmer mit Badewanne
- Wohnanlage entspricht insgesamt dem baujahrtypischen Standard der 1980er-Jahre
- Sehr gute Lage im Wohnpark Düsseltal – zwischen Düsseltal und Grafenberg

**CODE DU BIEN: 25013228 - 40237 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo**

## Tout sur l'emplacement

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

**CODE DU BIEN: 25013228 - 40237 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25013228 - 40237 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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