

Düsseldorf - Düsseltal-Zoo

# Großzügiges Penthouse mit Dachterrasse im Zooviertel

CODE DU BIEN: 26013048



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

**PRIX D'ACHAT: 1.190.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 196 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 26013048 - 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: 26013048 - 40237 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26013048	Prix d'achat	1.190.000 EUR
Surface habitable	ca. 196 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Etage	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1968		
Place de stationnement	1 x Garage, 40000 EUR (Vente)		

CODE DU BIEN: 26013048 - 40237 Düsseldorf - Düsseldorf-Zoo

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	176.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.03.2026	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 26013048 - 40237 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013048 - 40237 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013048 - 40237 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013048 - 40237 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013048 - 40237 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26013048 - 40237 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26013048 - 40237 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013048 - 40237 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013048 - 40237 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013048 - 40237 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26013048 - 40237 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo**

## Une première impression

Dieses großzügige Penthouse in der 5. Etage eines gepflegten Wohnhauses im Zooviertel vereint großzügiges Wohnen, viel Licht und ein außergewöhnliches Raumgefühl. Die Wohnung ist bequem über einen Aufzug erreichbar und bietet mit rund 196 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein attraktives Zuhause für anspruchsvolle Bewohner.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein helles und großzügiges Entrée, das dank zusätzlicher Oberlichter mit viel Tageslicht versorgt wird und einen repräsentativen ersten Eindruck vermittelt. Von hier führt Sie eine zentrale Diele in alle Räume der Wohnung sowie in die Küche.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich mit Kamin, der durch große Fensterfronten und den direkten Zugang zur Dachterrasse ein besonders offenes und lichtdurchflutetes Wohnambiente schafft. Die Dachterrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet mit ihrem teilweise witterungsgeschützten Bereich und Außenkamin einen besonderen Mehrwert für gesellige Abende oder ruhige Momente. Und das Ganze mit Blick in die Baumkronen des Zooviertels.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer, die jeweils Zugang zu einem rückseitigen Balkon haben und somit zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten im Freien bieten. Das Hauptschlafzimmer überzeugt durch ein komfortables Bad en suite sowie eine separate Ankleide, die den Schlafbereich elegant ergänzt.

Ein weiteres Badezimmer mit Dusche steht für Gäste oder die übrigen Schlafzimmer zur Verfügung.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig

Potenzial für eine zeitgemäße Modernisierung, um sie mit überschaubarem Aufwand an aktuelle Wohnansprüche anzupassen.

Eine Garage im Haus mit einem Stellplatz davor kann auf Wunsch gegen Aufpreis zusätzlich erworben werden.

**CODE DU BIEN: 26013048 - 40237 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo**

## Détails des commodités

Penthouse-Wohnung in der 5. Etage mit Aufzug

ca. 196 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Großzügiger Wohnbereich mit Kamin

Große Fensterfronten für viel Tageslicht

Dachterrasse, teilweise witterungsgeschützt mit Außenkamin

3 Schlafzimmer

Hauptschlafzimmer mit Bad en suite und Ankleidebereich

Alle Schlafzimmer mit Zugang zu einem rückseitigen Balkon

Zweites Badezimmer mit Dusche

Parkettboden in den Wohnräumen

Deckenspots für moderne Beleuchtung

Helles Entrée mit Oberlichtern

Eine Garage im Haus mit einem Stellplatz davor kann auf Wunsch gegen Aufpreis zusätzlich erworben werden.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig interessante Möglichkeiten, das Objekt mit überschaubarem Aufwand an moderne Wohnkonzepte anzupassen.

**CODE DU BIEN: 26013048 - 40237 Düsseldorf - Düsseltal-Zoo**

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Düsseltal, der im Volksmund häufig als Zoo-Viertel bezeichnet wird und traditionell als wohlhabend gilt. Es zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Seine Bebauung ist geprägt von großzügigen Villenanwesen und gehobenen Mehrfamilienhäusern.

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 Brehmplatz, Rethelstraße, sowie Hansa- und Zoo-Park sowie umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf 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 direkter Umgebung, wodurch auch die Düsseldorfer Innenstadt in wenigen 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.

**CODE DU BIEN: 26013048 - 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: 26013048 - 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)