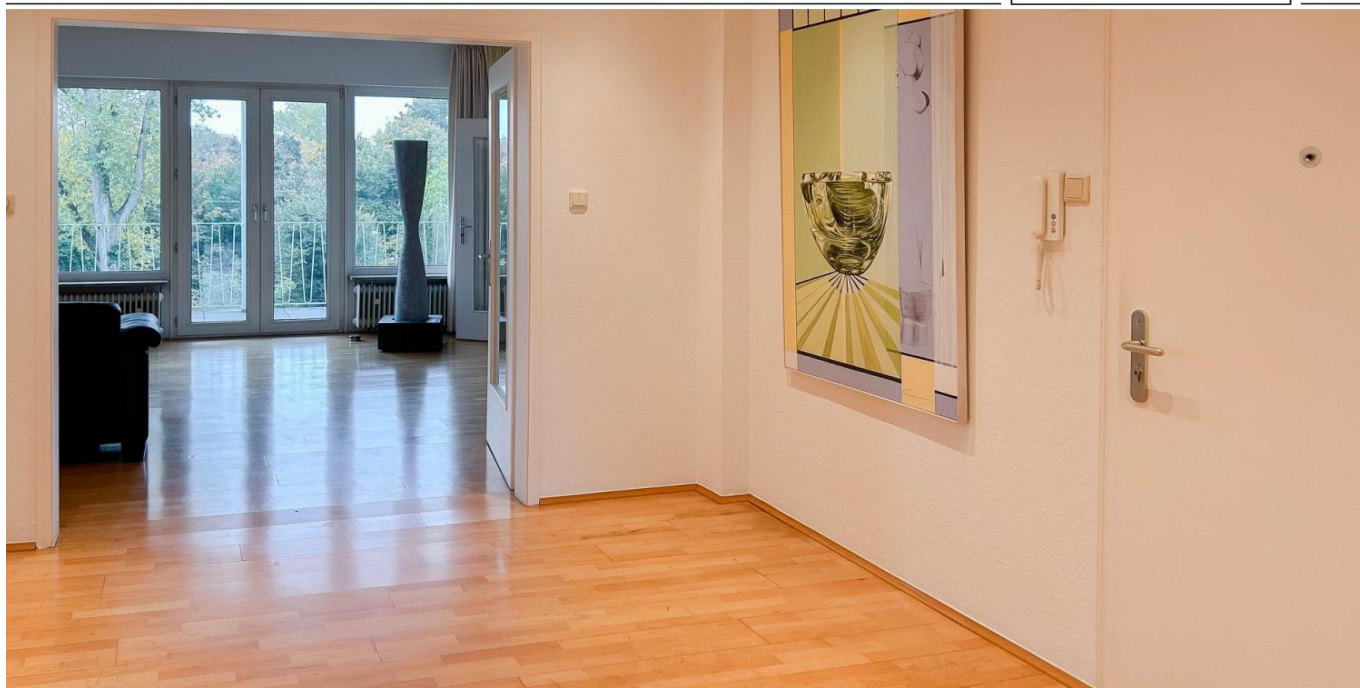


Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Appartement baigné de lumière avec vue sur la verdure, dans un emplacement de choix.

CODE DU BIEN: 25013186



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

PRIX DE LOYER: 2.040 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 121,87 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 25013186 - 40239 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: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## En un coup d'œil

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN          | 25013186                  |
| Surface habitable     | ca. 121,87 m <sup>2</sup> |
| Etage                 | 4                         |
| Pièces                | 3.5                       |
| Chambres à coucher    | 2                         |
| Salles de bains       | 1                         |
| Année de construction | 1955                      |

|                           |                                                                 |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Prix de loyer             | 2.040 EUR                                                       |
| Coûts supplémentaires     | 300 EUR                                                         |
| Type                      | Etage                                                           |
| État de la propriété      | Entièrement rénové                                              |
| Technique de construction | massif                                                          |
| Surface de plancher       | ca. 15 m <sup>2</sup>                                           |
| Aménagement               | WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 05.07.2033           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 109.70 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1955                                        |

CODE DU BIEN: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseldorf-Zoo

## Une première impression

Ce spacieux appartement séduit par son agencement bien pensé, ses finitions haut de gamme et son emplacement privilégié au sein d'un immeuble résidentiel de 1955, entouré de verdure et parfaitement entretenu. L'immeuble de six appartements, un par étage, est facilement accessible par ascenseur. D'une surface habitable d'environ 121,87 m², ce bien offre une configuration modulable pour répondre à tous les besoins. Dès l'entrée, l'appartement se distingue par sa luminosité agréable. Le généreux séjour, de plain-pied, est baigné de lumière grâce à ses grandes fenêtres qui créent une atmosphère accueillante. De là, on accède à un grand balcon, idéal pour se détendre en plein air et profiter d'un confort optimal. Deux stores électriques complètent l'aménagement du balcon. L'appartement comprend 3,5 pièces, dont deux chambres lumineuses aux multiples possibilités d'aménagement : suite parentale, chambre d'enfant, bureau confortable ou chambre d'amis personnalisable. L'ensemble des espaces de vie et de nuit a été méticuleusement entretenu et présente des finitions contemporaines et haut de gamme. La cuisine, à la fois fonctionnelle et esthétique, offre de nombreux rangements. La salle de bains est équipée d'accessoires haut de gamme, d'une baignoire et d'un carrelage moderne. Des toilettes séparées pour les invités apportent un confort supplémentaire et soulignent l'agencement bien pensé de l'appartement. Une cave privative et un jardin partagé complètent les prestations. L'appartement est chauffé par un système de chauffage central performant. Des fenêtres modernes et bien isolées contribuent à réduire les coûts énergétiques et à assurer un confort thermique optimal. Un interphone et une disposition moderne renforcent encore son attrait. L'appartement est loué partiellement meublé, facilitant ainsi votre installation et vous offrant des finitions de qualité. Son emplacement offre un accès facile aux transports en commun, aux commerces de proximité, ainsi qu'aux crèches, écoles et infrastructures de loisirs. Le cadre urbain et les espaces verts environnants offrent un équilibre agréable entre commodités et détente.

CODE DU BIEN: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo**

## Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25013186 - 40239 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)