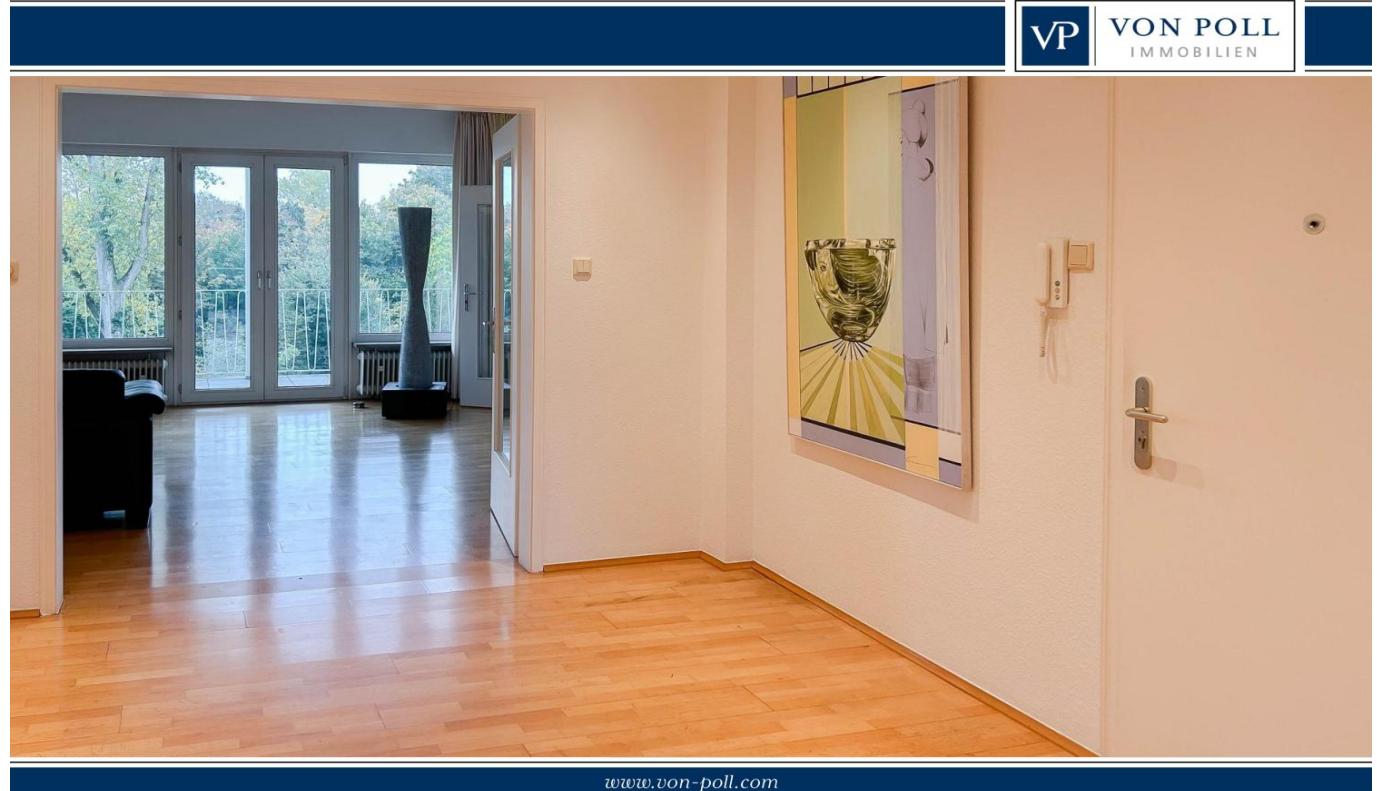


Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Fényárban úszó apartman zöld kilátással, kiváló helyen

VP azonosító: 25013186



www.von-poll.com

BÉRLETI DÍJ: 2.040 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 121,87 m² • SZOBÁK: 3.5

VP azonosító: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Áttekintés

VP azonosító	25013186
Hasznos lakótér	ca. 121,87 m²
Emelet	4
Szobák	3.5
Hálószobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1955

Bérleti díj	2.040 EUR
További költségek	300 EUR
Lakás	Emelet
Az ingatlan állapota	Teljeskörűen felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 15 m²
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	109.70 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.07.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1955

VP azonosító: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Az ingatlan



VP azonosító: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Az ingatlan



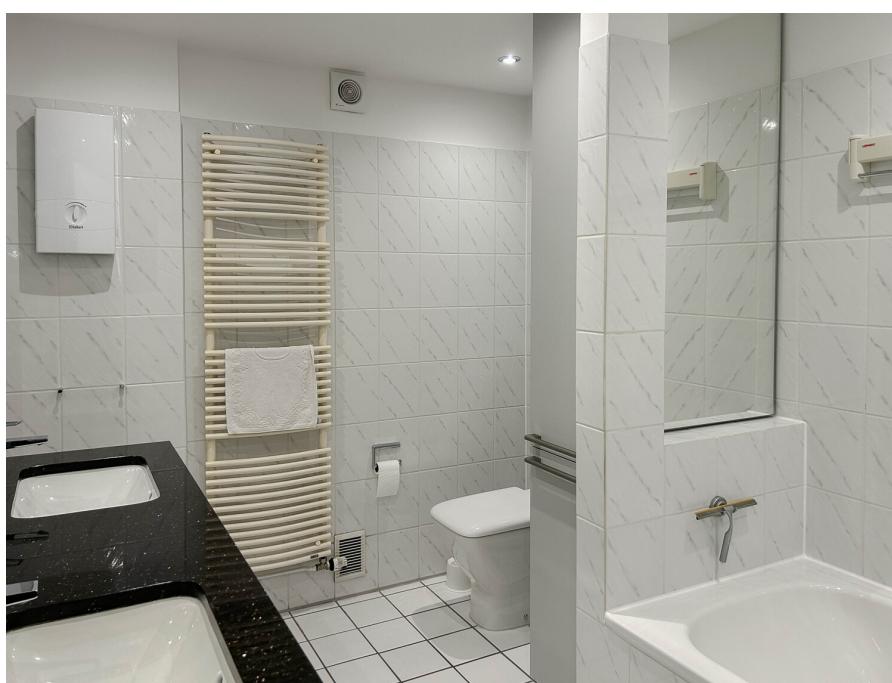
VP azonosító: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Az ingatlan



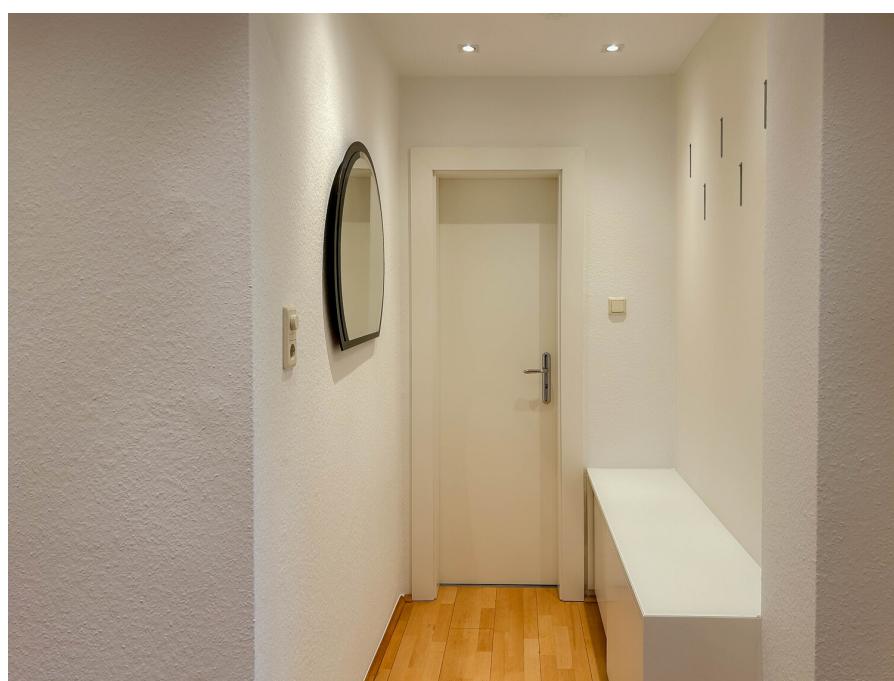
VP azonosító: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Az ingatlan



VP azonosító: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Az ingatlan



VP azonosító: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Az ingatlan



VP azonosító: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Az ingatlan



VP azonosító: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Az ingatlan



VP azonosító: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Az ingatlan



VP azonosító: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Az elso benyomás

Ez a tágas lakás lenyugözi a jól megtervezett elrendezését, a kiváló minoségu berendezési tárgyakat és berendezési tárgyakat, valamint a vonzó elhelyezkedését egy jól karbantartott, zöld környezetben, egy 1955-ben épült társasházban. A hatlakásos épületben szintenként egy lakás található, és könnyen megközelíthető személylifttel. A körülbelül 121,87 m² lakóterüettel az ingatlan sokoldalú elrendezést kínál, hogy kielégítse az egyéni igényeket. A lakás kellemes világosságának köszönhetően azonnal feltuno. A tágas nappali egy szinten terül el, és nagy ablakaival világos és hívogató légkört teremt. Innen juthat ki a tágas erkélyre, amely tökéletes a szabadtéri pihenéshez és a kényelem fokozásához. Az erkély jellemzőit két elektromos napellenzo teszi teljessé. A lakás összesen 3,5 szobával rendelkezik, köztük két világos hálószobával, amelyek többféleképpen is használhatók – csendes fo hálószobaként, gyerekszobaként, kényelmes dolgozószobaként vagy személyre szabható vendégszobaként. minden nappali és hálószoba gondosan karbantartott, és modern, igényes kivitelben készült. A konyha egyszerre funkcionális és esztétikus, és boséges tárolóhelyet kínál. A fürdoszoba minoségi szerelvényekkel, káddal és modern csempével rendelkezik. A különálló vendégmosdó további kényelmet biztosít, és kiemeli a jól megtervezett alaprajzot. A különálló pince és a közös kert teszi teljessé a kényelmet. A lakást hatékony központi futási rendszer futi. A modern, jól szigetelt ablakok hozzájárulnak az alacsony energiaköltségekhez és a kellemes beltéri klímához. További jellemzők, mint a kaputelefon és a modern elrendezés, tovább fokozzák az összhatást. A lakás részben bútorozottan bérbe adható, ami megkönnyíti a beköltözést és magas minoségu kivitelezést biztosít. A helyszín kiváló tömegközlekedéssel, a minden nap szükségletek kielégítésére szolgáló üzletekkel, valamint óvodákkal, iskolákkal és szabadidős létesítményekkel rendelkezik. A városi környezet és a közeli zöldterületek kellemes egyensúlyt biztosítanak a városi szolgáltatások és a kikapcsolódási lehetőségek között.

VP azonosító: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Részletes felszereltség

- Personenaufzug
- mehrfachverriegelte Wohnungstür
- dimmbare Lichter in der Diele
- Maßgefertigte 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

VP azonosító: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Minden a helyszínról

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

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

VP azonosító: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.7.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 109.70 kwh/(m²*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 Immobilien spezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com