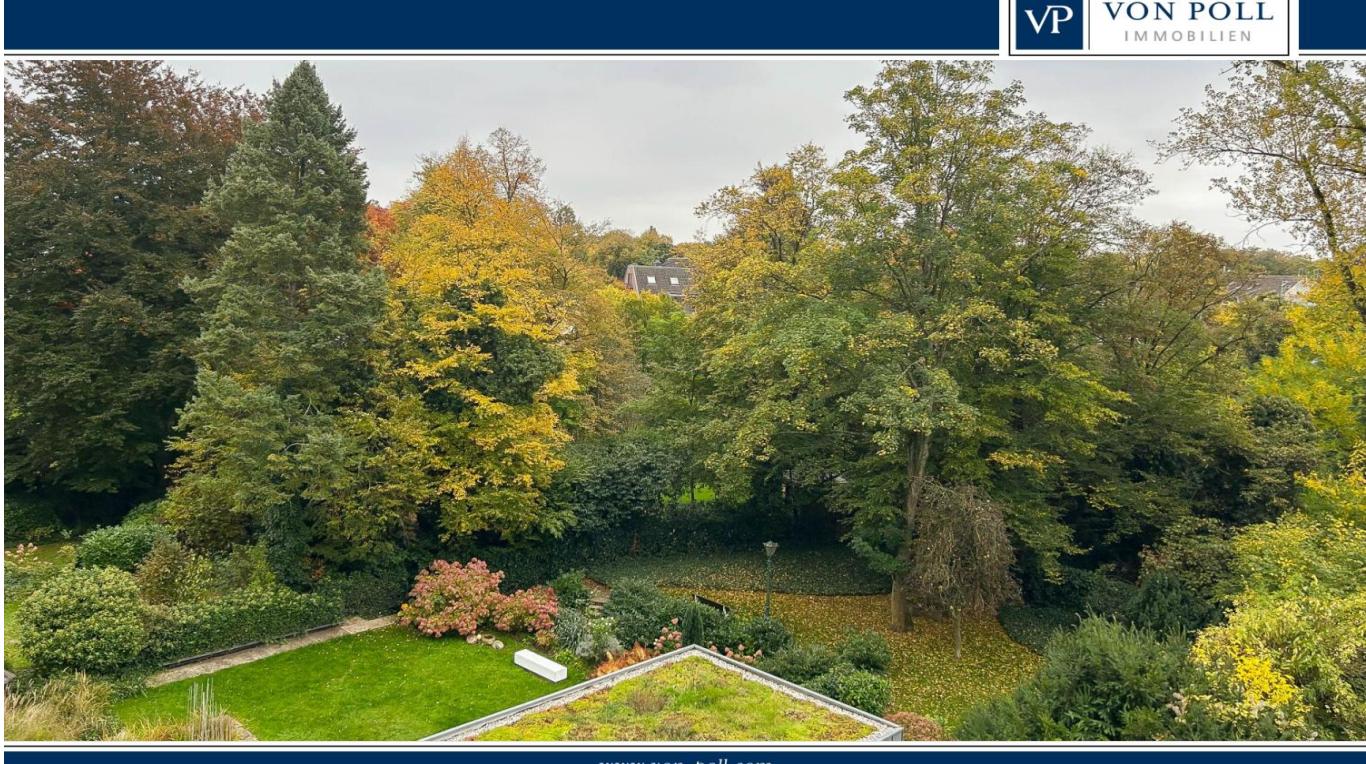


Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Elegante Wohnung in Top-Lage mit großzügigem Lichteinfall

VP azonosító: 25013186N



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

BÉRLETI DÍJ: 1.940 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 121,87 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3.5

VP azonosító: 25013186N - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

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

VP azonosító: 25013186N - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Áttekintés

VP azonosító	25013186N
Hasznos lakótér	ca. 121,87 m <sup>2</sup>
Emelet	4
Szobák	3.5
Hálószobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1955

Bérleti díj	1.940 EUR
További költségek	300 EUR
Lakás	Emelet
Az ingatlan állapota	Teljeskörűen felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 15 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25013186N - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Áttekintés: Energia adatok

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

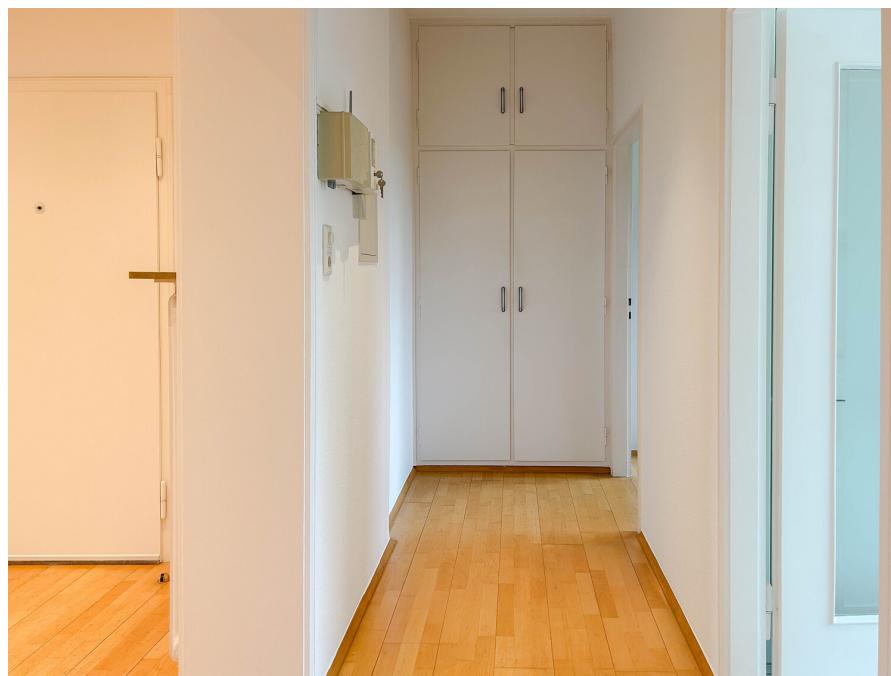
VP azonosító: 25013186N - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013186N - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Az ingatlan



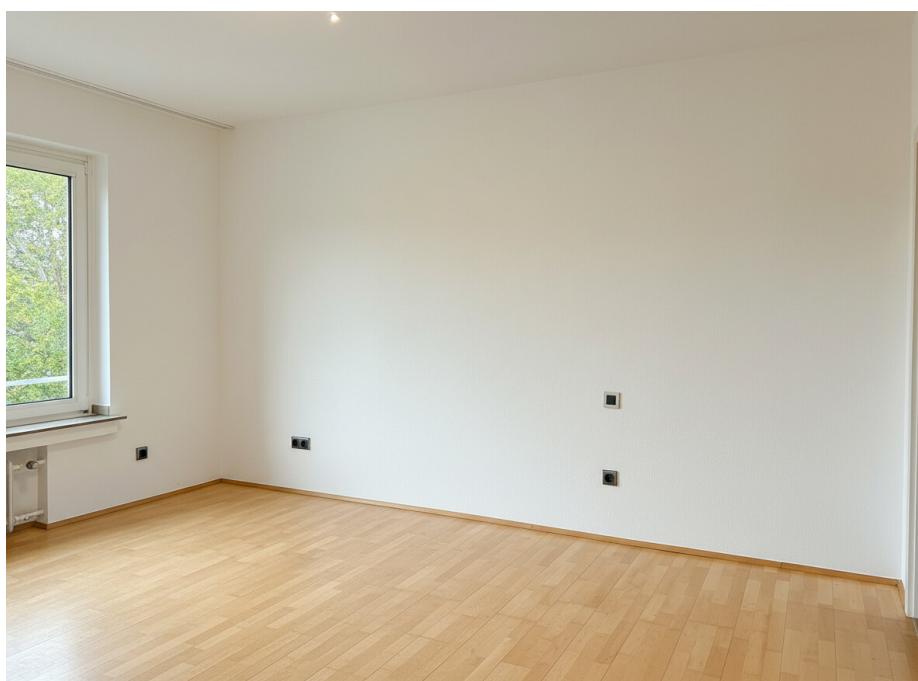
VP azonosító: 25013186N - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013186N - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Az ingatlan



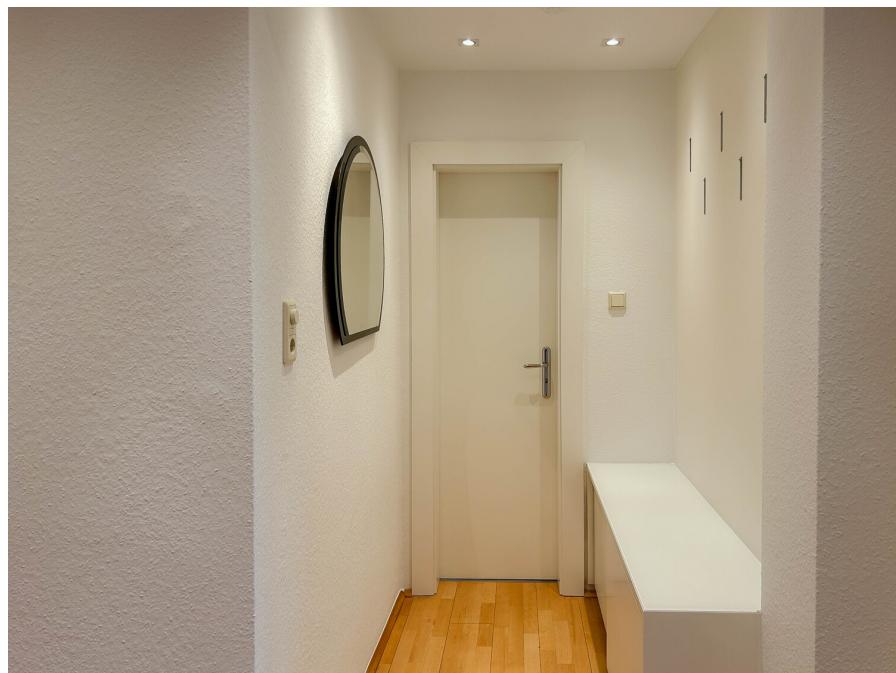
VP azonosító: 25013186N - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013186N - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Az ingatlan



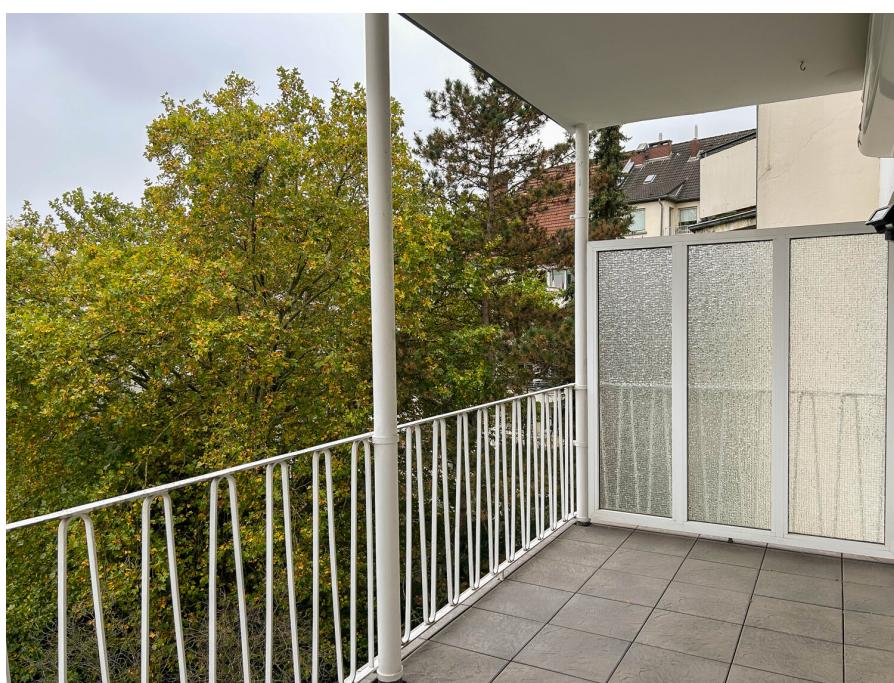
VP azonosító: 25013186N - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013186N - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25013186N - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo**

## Az elso benyomás

Diese großzügige Etagenwohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ihre attraktive Lage mit grüner Umgebung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1955. Das 6-Parteienhaus beherbergt pro Etage eine Wohnung und ist schwellenarm über einen Personenaufzug erreichbar. Mit einer Wohnfläche von ca. 121,87 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ein vielseitiges Raumangebot, das individuellen Wohnansprüchen gerecht wird.

Schon beim Betreten der Wohnung fällt die angenehme Helligkeit ins Auge. Der großzügige Wohnbereich erstreckt sich auf einer Ebene und vermittelt dank großer Fensterflächen ein freundliches, einladendes Ambiente. Von hier aus gelangen Sie auf den geräumigen Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt und zusätzlichen Wohnkomfort schafft. Zwei elektrische Markisen komplettieren ihn.

Die Wohnung bietet insgesamt 3,5 Zimmer, davon zwei helle Schlafzimmer, die vielfältig nutzbar sind – ob als ruhiges Schlafzimmer, Kinderzimmer, komfortables Arbeitszimmer oder individuell gestaltbarer Raum für Gäste. Alle Wohn- und Schlafräume wurden sorgfältig gepflegt und präsentieren sich in einem zeitgemäßen, gehobenen Ausstattungsstandard. Die Küche ist sowohl funktional als auch ästhetisch ansprechend ausgestattet und verfügt über ausreichend Stauraum.

Das Badezimmer ist mit hochwertigen Sanitärobjekten, einer Badewanne und modernen Fliesen ausgestattet. Ein separates Gäste-WC sorgt für weiteren Komfort und unterstreicht die durchdachte Planung des Grundrisses.

Ein separater Kellerraum und ein Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung runden das Raumangebot sinnvoll ab.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine effiziente Zentralheizung. Moderne Fenster mit guter Isolierung tragen zu niedrigen Energiekosten und einem angenehm temperierten Wohnklima bei. Weitere Ausstattungsmerkmale wie eine Gegensprechanlage sowie ein moderner Grundriss ergänzen das Gesamtbild.

Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote. Sowohl das urban geprägte Umfeld als auch nahegelegene Grünflächen sorgen für eine angenehme Balance aus städtischem Komfort und



VON POLL  
REAL ESTATE

Erholungsmöglichkeiten.

VP azonosító: 25013186N - 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
- Parkettboden
- Granit veredeltes Badezimmer mit Einbauten

**VP azonosító: 25013186N - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo**

## Minden a helyszínről

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

**VP azonosító: 25013186N - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25013186N - 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 felelősségteljesítéséhez

---

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