

Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Wohnen im Grünen: 3 Zimmer Wohnung mit Balkon im Zooviertel

Codice oggetto: 25013228



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 539.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 89 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 25013228 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25013228 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25013228
Superficie netta	ca. 89 m²
Tipologia tetto	a due falde
Piano	4
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	539.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 25013228 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	136.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	24.01.2029	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

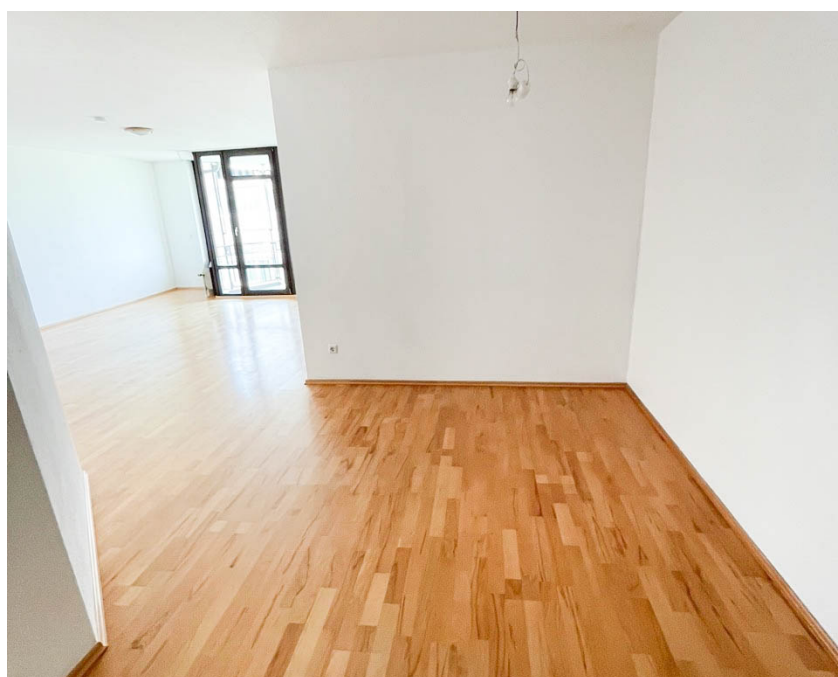
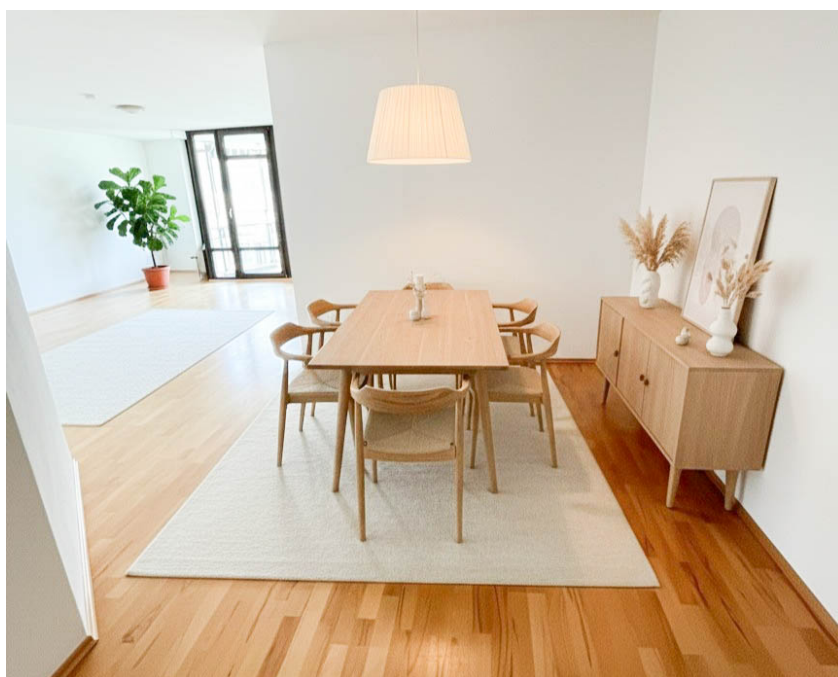
Codice oggetto: 25013228 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

La proprietà



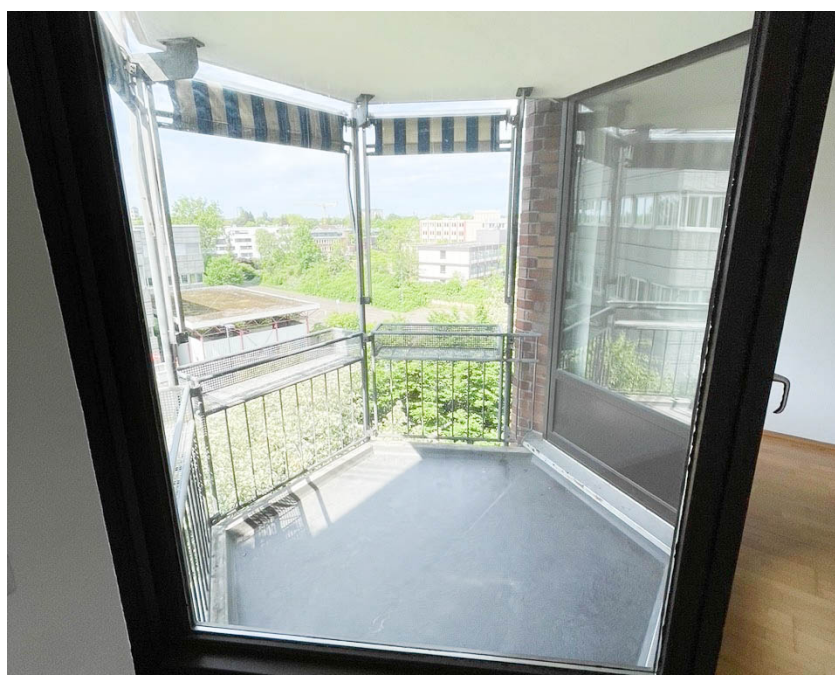
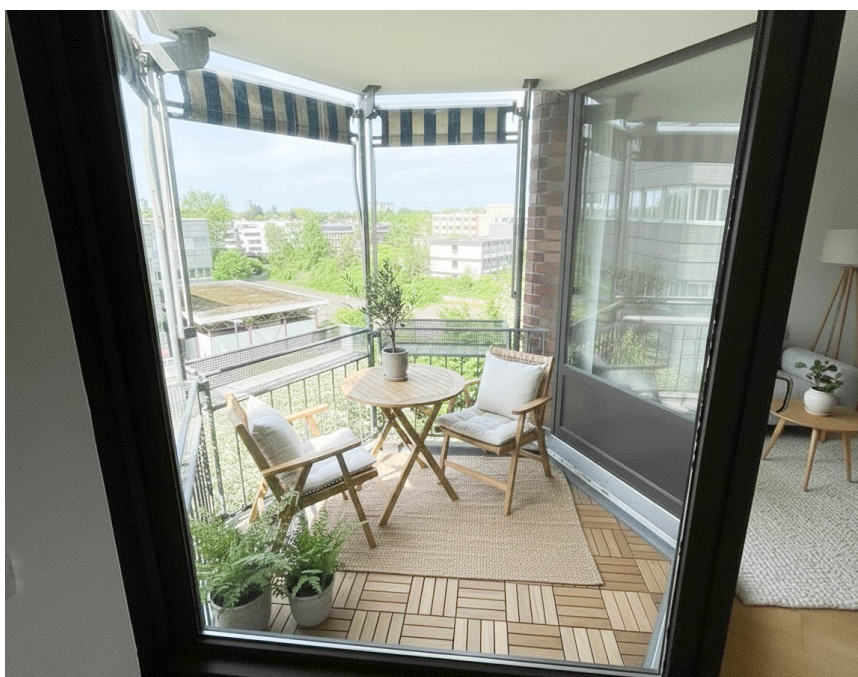
Codice oggetto: 25013228 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

La proprietà



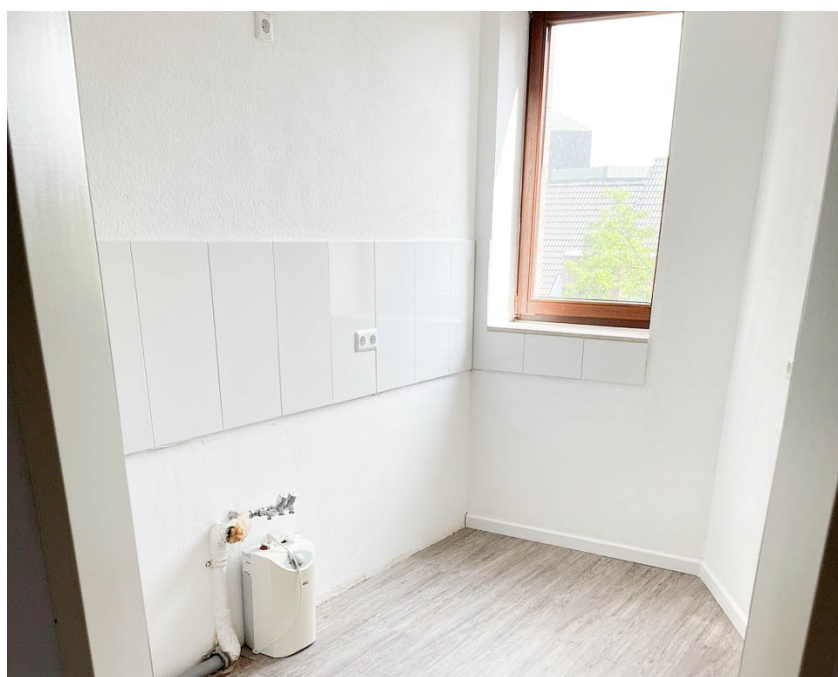
Codice oggetto: 25013228 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

La proprietà



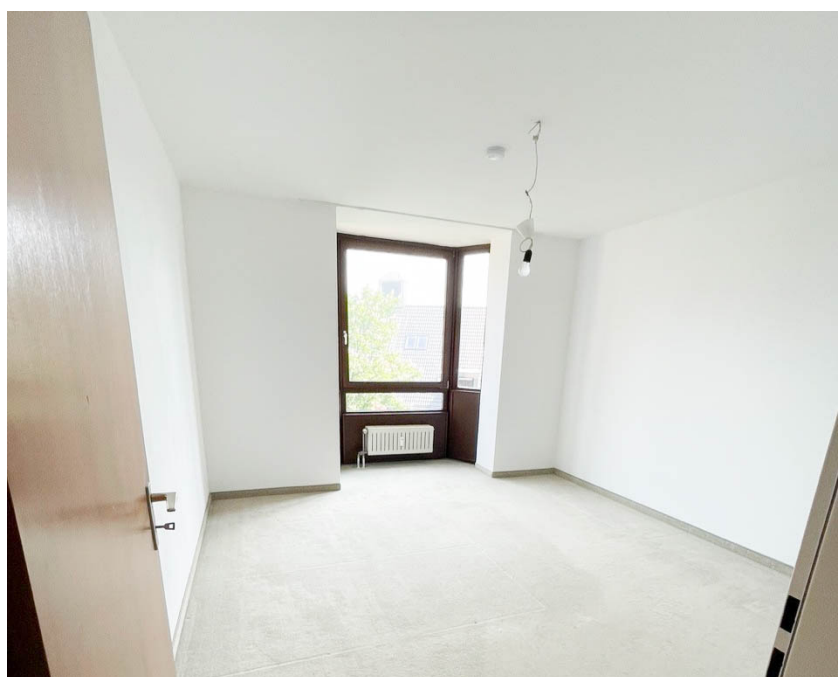
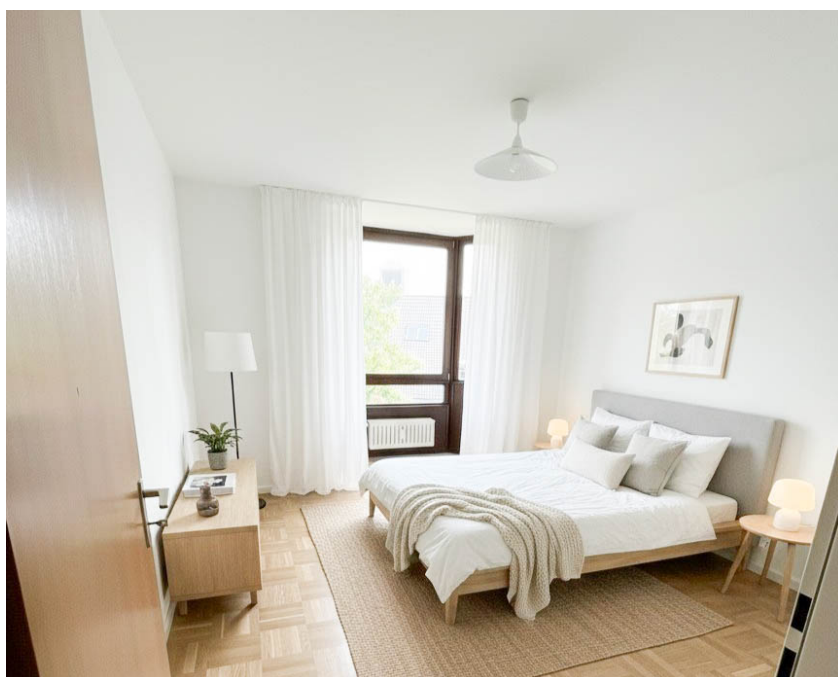
Codice oggetto: 25013228 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

La proprietà



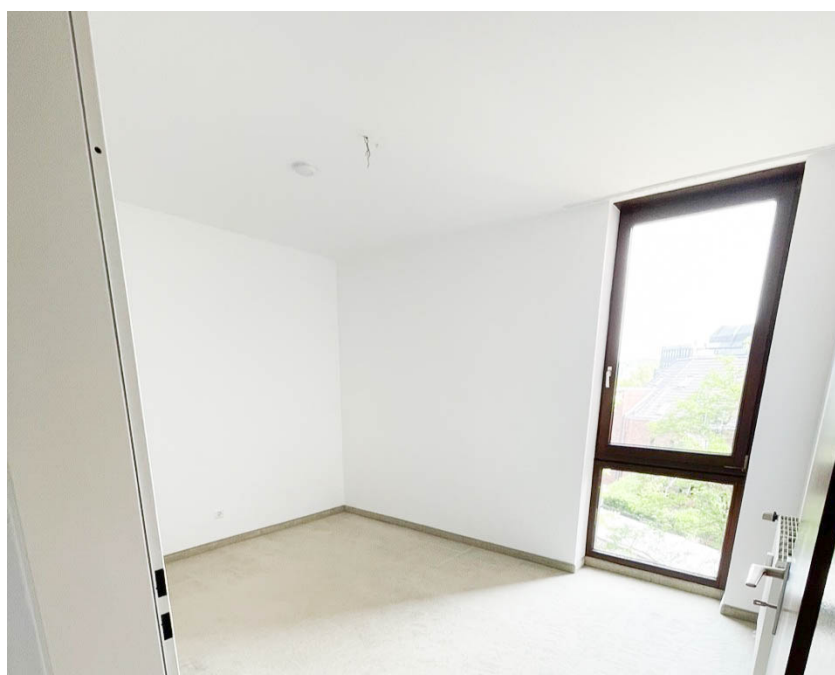
Codice oggetto: 25013228 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

La proprietà



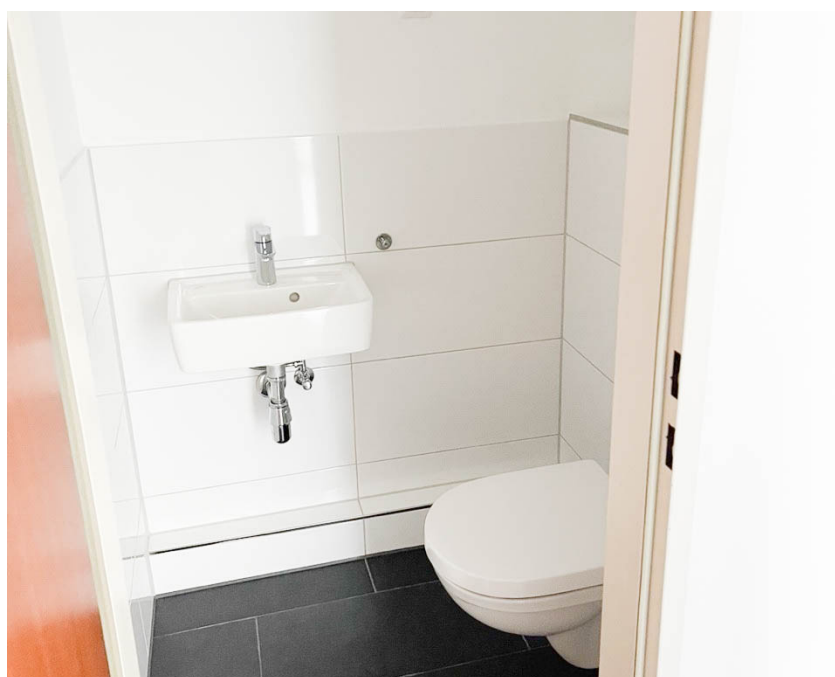
Codice oggetto: 25013228 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

La proprietà



Codice oggetto: 25013228 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

La proprietà



Codice oggetto: 25013228 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

La proprietà



Codice oggetto: 25013228 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Una prima impressione

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

Diese gepflegte 3-Zimmer-Etagenwohnung aus dem Jahr 1984 befindet sich in einem ansprechend modernisierten Mehrfamilienhaus im gefragten Düsseldorfer Stadtteil Düsseltal, nahe der Grenze zu Grafenberg. Mit einer Wohnfläche von ca. 89 m², einem sonnigen Balkon sowie einer zur Wohnung gehörenden Garage bietet die Immobilie komfortable Wohnqualität in ruhiger, grüner Umgebung. Die Wohnung ist aktuell vermietet und eignet sich sowohl als Kapitalanlage als auch perspektivisch zur Eigennutzung.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Hier sorgt ein hochwertiger Parkettboden für eine warme und einladende Atmosphäre.

Die separate Küche ist funktional geschnitten, mit einem pflegeleichten Vinylboden ausgestattet und bietet ideale Voraussetzungen für individuelle Küchengestaltungen.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Beide Sanitärbereiche wurden im Jahr 2017 modernisiert und sind zeitlos gefliest.

Die Wohnung wurde 2022 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Der Balkon ist nach Südwesten ausgerichtet und eröffnet einen angenehmen Blick in die parkähnlich angelegten Grünflächen der Wohnanlage.

Ein barrierearmer Zugang, ein Aufzug im Haus sowie die laufend instand gehaltene und modernisierte Gebäudestruktur bieten hohen Wohnkomfort und Zukunftssicherheit. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage.

Ein weiterer Pluspunkt ist die zur Wohnung gehörende Garage, die komfortables und sicheres Parken ermöglicht. Ein besonders gefragtes Ausstattungsmerkmal in dieser Lage.

Die Wohnung ist seit 06/2022 vermietet, die aktuelle Jahreskaltmiete beträgt 15.000 €.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf ca. 395 €, davon sind ca. 160 € nicht umlagefähig.

Diese 3-Zimmer-Wohnung im Wohnpark Düsseldorf überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, die ruhige Lage, den sonnigen Balkon sowie die seltene Kombination mit Garage. Eine gepflegte und wertstabile Immobilie mit langfristigem Potenzial – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Gerne stellen wir Ihnen die Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor. Fordern Sie weitere Unterlagen an oder vereinbaren Sie einen Termin vor Ort.

Codice oggetto: 25013228 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Dettagli dei servizi

- 2022 modernisierte Wohnung in gepflegtem Mehrfamilienhaus
- Parkettboden im Wohn- und Esszimmer
- Vinylboden in der Küche, Fliesen im Sanitärbereich
- Balkon mit angenehmer Ausrichtung und Blick ins Grüne
- Barrierearmer Zugang, Fahrstuhl im Haus
- Gäste-WC + Badezimmer mit Badewanne
- Gepflegte Wohnanlage mit parkähnlichem Grünbereich
- Sehr gute Lage im Wohnpark Düsseltal – zwischen Düsseltal und Grafenberg
- Energie- und zukunftsichere Wohnsituation durch laufend modernisierte Gebäudestruktur

Codice oggetto: 25013228 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Tutto sulla posizione

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

Zwergelounge, 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

Codice oggetto: 25013228 - 40237 Düsseldorf – Düsseldorf-Zoo

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 136.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Codice oggetto: 25013228 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com