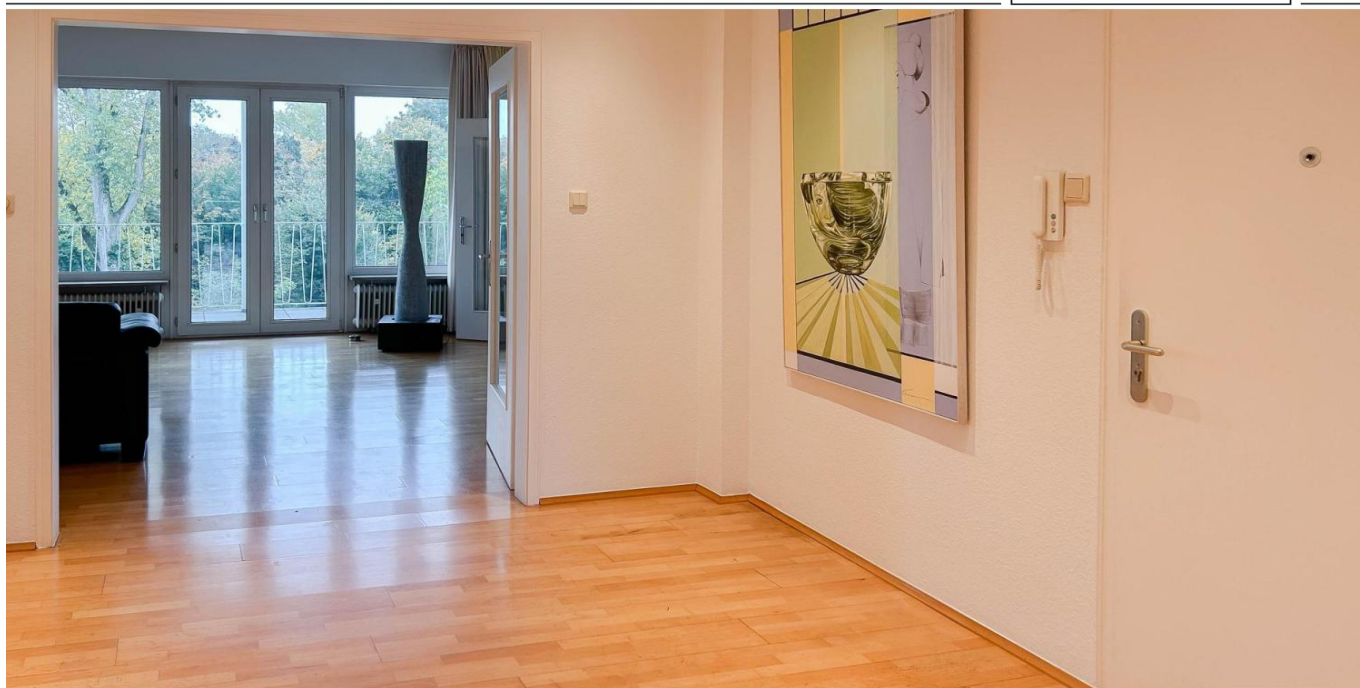


Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Appartamento luminoso con vista sul verde in posizione privilegiata

Codice oggetto: 25013186



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

PREZZO D'AFFITTO: 2.040 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 121,87 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5

Codice oggetto: 25013186 - 40239 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: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25013186
Superficie netta	ca. 121,87 m <sup>2</sup>
Piano	4
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1955

Prezzo d'affitto	2.040 EUR
Costi aggiuntivi	300 EUR
Appartamento	Piano
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 15 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	109.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	05.07.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1955

Codice oggetto: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La proprietà





Codice oggetto: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La proprietà



Codice oggetto: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La proprietà





Codice oggetto: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La proprietà





Codice oggetto: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La proprietà



Codice oggetto: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La proprietà





Codice oggetto: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La proprietà



Codice oggetto: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La proprietà





Codice oggetto: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La proprietà



Codice oggetto: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseldorf-Zoo

## Una prima impressione

Questo spazioso appartamento colpisce per la sua disposizione ben progettata, gli infissi e gli accessori di alta qualità e la posizione attraente in un contesto verde e ben curato, all'interno di un edificio plurifamiliare risalente al 1955. L'edificio, composto da sei unità, ospita un appartamento per piano ed è facilmente raggiungibile tramite un ascensore. Con circa 121,87 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, l'immobile offre una disposizione versatile per soddisfare le esigenze abitative individuali. L'appartamento colpisce subito entrando, grazie alla sua piacevole luminosità. L'ampia zona giorno si estende su un unico livello e, con le sue ampie finestre, crea un'atmosfera luminosa e invitante. Da qui si accede all'ampio balcone, perfetto per rilassarsi all'aperto e aggiungere ulteriore comfort. Due tende da sole elettriche completano le caratteristiche del balcone. L'appartamento offre un totale di 3,5 locali, tra cui due luminose camere da letto che possono essere utilizzate in diversi modi: come tranquilla camera da letto principale, camera dei bambini, comodo studio o camera per gli ospiti personalizzabile. Tutte le zone giorno e notte sono state meticolosamente mantenute e presentano finiture contemporanee di alta qualità. La cucina è funzionale ed esteticamente gradevole, offrendo ampio spazio per riporre gli oggetti. Il bagno è dotato di sanitari di alta qualità, vasca da bagno e piastrelle moderne. Un bagno per gli ospiti separato offre ulteriore comfort e sottolinea la planimetria ben progettata. Una cantina separata e un giardino in comune completano i comfort. L'appartamento è riscaldato da un efficiente impianto di riscaldamento centralizzato. Finestre moderne e ben isolate contribuiscono a ridurre i costi energetici e a creare un clima interno confortevole. Ulteriori caratteristiche, come un citofono e una disposizione moderna, ne esaltano ulteriormente l'aspetto generale. L'appartamento viene affittato parzialmente arredato, facilitando il trasloco e offrendo finiture di alta qualità. La posizione offre un ottimo accesso ai mezzi pubblici, ai negozi per le necessità quotidiane, nonché ad asili, scuole e strutture ricreative. Il contesto urbano e gli spazi verdi nelle vicinanze offrono un piacevole equilibrio tra i servizi cittadini e le opportunità di relax.

Codice oggetto: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo**

## Tutto sulla posizione

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 Pustelblume, 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

**Codice oggetto: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseldorf-Zoo**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25013186 - 40239 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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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