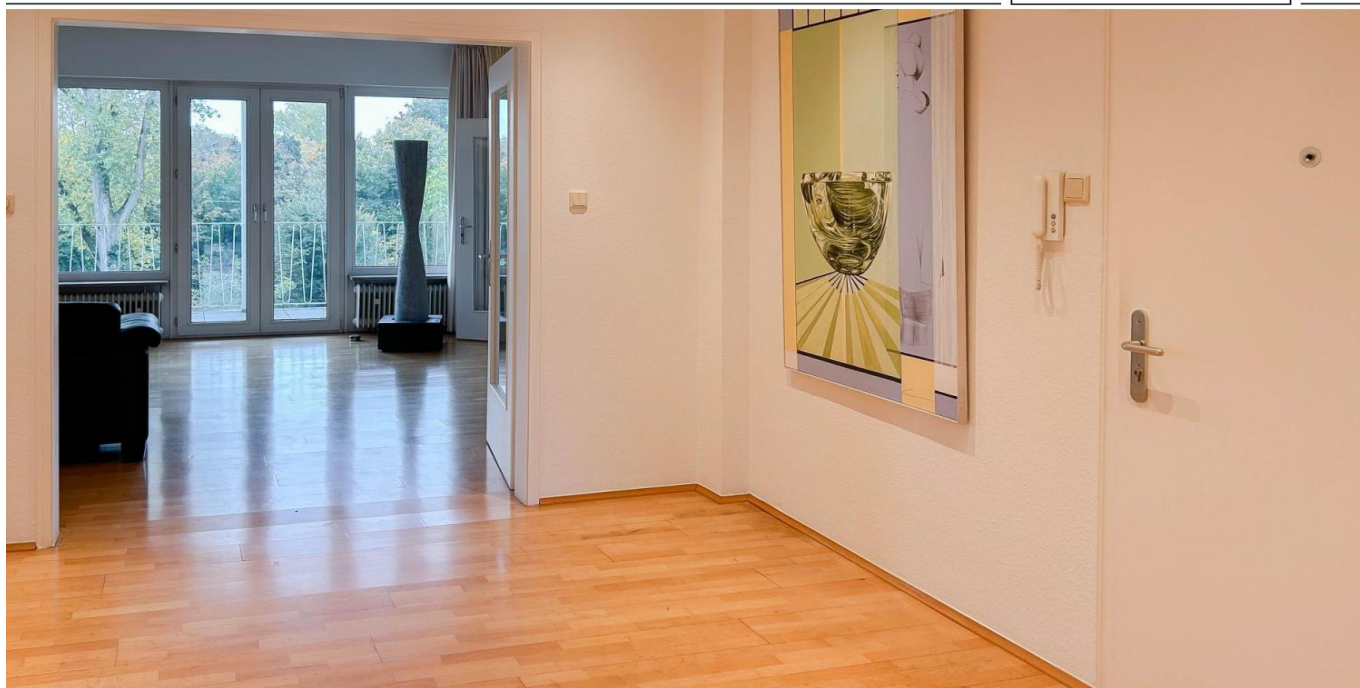


Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

# Lichtdurchflutete Wohnung mit grünem Ausblick in Top Lage

Número da propriedade: 25013186



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

PREÇO DO ALUGUEL: 2.040 EUR • ÁREA: ca. 121,87 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5

Número da propriedade: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Numa vista geral

|                       |                           |                    |                                                                             |
|-----------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 25013186                  | Preço do aluguel   | 2.040 EUR                                                                   |
| Área                  | ca. 121,87 m <sup>2</sup> | Custos adicionais  | 300 EUR                                                                     |
| Piso                  | 4                         | Apartamento        | Piso                                                                        |
| Quartos               | 3.5                       | Tipo de construção | Sólido                                                                      |
| Quartos               | 2                         | Área útil          | ca. 15 m <sup>2</sup>                                                       |
| Casas de banho        | 1                         | Móveis             | WC de hóspedes,<br>Jardim / uso<br>partilhado, Cozinha<br>embutida, Varanda |
| Ano de construção     | 1955                      |                    |                                                                             |

Número da propriedade: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Consumo final de energia                                 | 109.70 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 05.07.2033          | Classificação energética                                 | D                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1955                              |

Número da propriedade: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## O imóvel





Número da propriedade: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## O imóvel



Número da propriedade: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## O imóvel





Número da propriedade: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## O imóvel





Número da propriedade: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## O imóvel



Número da propriedade: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## O imóvel





Número da propriedade: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## O imóvel



Número da propriedade: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## O imóvel





Número da propriedade: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## O imóvel



Número da propriedade: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseldorf-Zoo

## Uma primeira impressão

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 Wohnung wird teilmöbliert vermietet, was Ihnen den Einzug erleichtert und bereits eine hochwertige Ausstattung bietet.

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 Erholungsmöglichkeiten.



Número da propriedade: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseldorf-Zoo

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseldorf-Zoo

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25013186 - 40239 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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