

Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

# Garten-Appartement mit großzügiger Terrasse in exponierter Lage

CODE DU BIEN: 25013030



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

PRIX D'ACHAT: 240.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 46,41 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013030	Prix d'achat	240.000 EUR
Surface habitable	ca. 46,41 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	1	Modernisation / Rénovation	2021
Année de construction	1973	État de la propriété	Bon état
		Technique de construction	massif
		Aménagement	Terrasse, Piscine, Sauna, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	185.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.01.2028	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La propriété



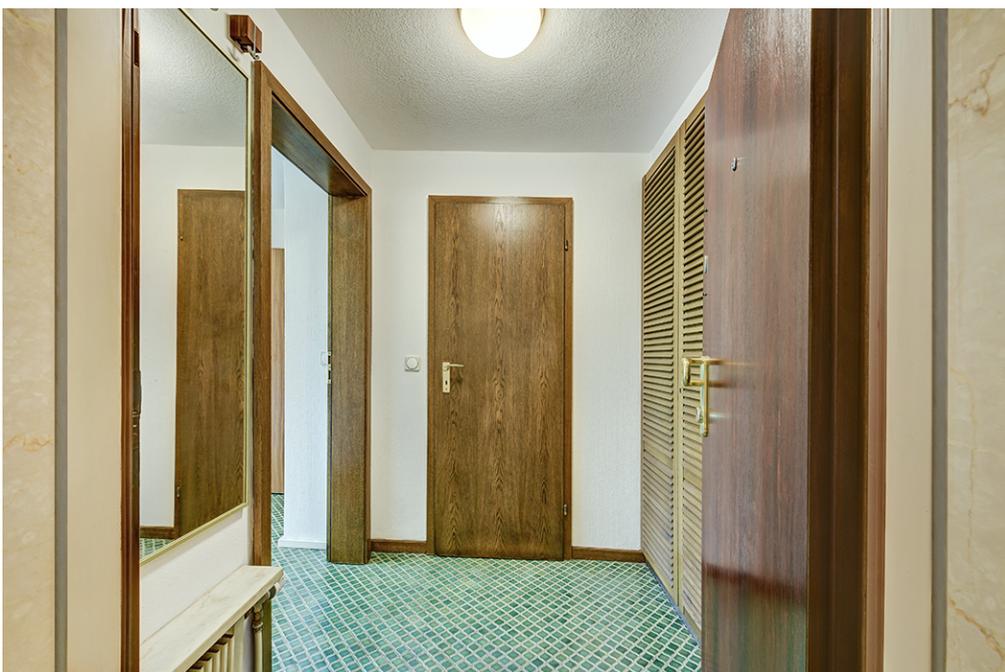
CODE DU BIEN: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La propriété



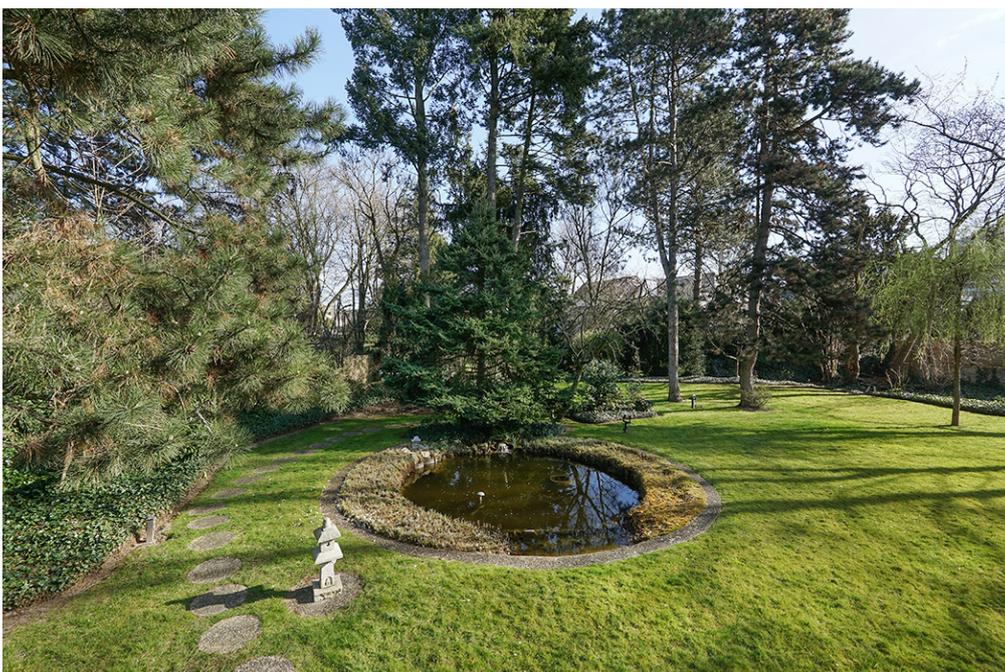
CODE DU BIEN: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Une première impression

Hier erwartet Sie eine traumhafte Aussicht in den hauseigenen, parkähnlichen Garten als grüne Oase in exponierter und ruhiger Lage im Zooviertel. Dieses großzügige und helle Apartment mit ca. 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einer exklusiven Eigentümergemeinschaft auf einem rund 4.000 m<sup>2</sup> großen Parkgrundstück. Der lichtdurchflutete Wohn-/schlafraum dieser Gartenwohnung besticht mit bodentiefen Fensterflächen und Zugang auf die großzügige Terrasse sowie einem tollen Grünblick. Von hier können Sie auch unmittelbar den Garten betreten. Das Duschbad der Wohnung ist erst 2021 saniert worden. Sowohl die Pantryküche als auch die großzügige Diele weisen praktische und elegante Einbauschränke auf. Die Ausstattung der Wohnung ist absolut geschmackvoll und hochwertig. Gleiches gilt für die Bauweise der beiden Häuser der Gemeinschaft, die neben der Tiefgarage auch das hauseigene Schwimmbad mit Sauna und einen gut ausgestatteten Fitnessraum umfasst. Sie ist sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant, die Wert auf eine exklusive Lage, eine solide Eigentümergemeinschaft und hochwertige Bauqualität legen. Im Hausgeld sind aktuell monatlich 100 € Zuführung zur Instandhaltungsrücklage enthalten. Überzeugen Sie sich gerne persönlich von den Vorzügen dieser interessanten Immobilie.

CODE DU BIEN: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Détails des commodités

Die Wohnung wurde fortlaufend modernisiert und präsentiert sich daher in einem gepflegten Zustand.

Im Wohn-/Schlafbereich ist ein hochwertiger Teppichboden verlegt, in Diele und Bad Miniaturfliesen

Zusammenfassung:

- sehr gepflegtes Haus
- große Terrasse mit Gartenzugang
- hochwertiger Teppichboden
- Pantryküche
- Schwimmbad mit Sauna und Fitnessraum im Haus
- Fahrradkeller
- ca. 4.000 m<sup>2</sup> große Parkanlage mit Teich

CODE DU BIEN: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage des Stadtteils Düsseltal, der im Volksmund häufig als Zoo-Viertel bezeichnet wird. In direkter Nachbarschaft auf der Rethelstraße und Brehmstraße befinden sich umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ein vielfältiges und hochwertiges Angebot an Restaurants und Bars. Daher ist dieser Stadtteil gerade bei jungen Leuten sehr beliebt. Der Zoopark als grüne Lunge des Viertels ist ebenfalls schnell erreicht. Dazu verfügt Düsseltal über ein dichtes öffentliches Verkehrsnetz. Straßenbahnhaltestellen und der S-Bahnhof Düsseldorf-Zoo befinden sich in unmittelbarer Nähe, wodurch auch die Düsseldorfer Innenstadt in wenigen Minuten zu erreichen ist. Des Weiteren ist Düsseltal mit dem nahegelegenen „Mörsenbroicher Ei“ und die A 52 sehr gut an Nachbarstädte wie Neuss, Mönchengladbach, Ratingen und auch das Ruhrgebiet angebunden. Kindergärten: Familienzentrum Kindertagesstätte St. Paulus, Achenbachstraße 144, 40237 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 Kita Anna-Siemens, Grafenberger Allee 210, 40235 Düsseldorf Ev. Tageseinrichtung für Kinder Grafenberger Allee/Ev. Pestalozzi Kinderhaus, Grafenberger Allee 186, 40233 Düsseldorf Kinderparadies GbR, Grafenberger Allee 56, 40233 Düsseldorf Vorstadtkrokodile e.V., Otto-Petersen-Straße 2-8, 40237 Düsseldorf Kita Paulusplatz, Paulusplatz 1, 40237 Düsseldorf Ev. Tageseinrichtung für Kinder Weseler Straße, Weseler Straße 47, 40237 Düsseldorf Grundschulen: Brehm-Schule, Karl-Müller-Straße 25, 40237 Düsseldorf Carl-Sonnenschein-Schule, Graf-Recke-Straße 153, 40237 Düsseldorf Paulusschule, Paulusplatz 1, 40237 Düsseldorf Weiterführende Schulen: Werner-von-Siemens-Realschule, Rethelstraße 13, 40237 Düsseldorf Goethe-Gymnasium, Lindemannstraße 57, 40237 Düsseldorf

CODE DU BIEN: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.1.2028. Endenergieverbrauch beträgt 185.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

CODE DU BIEN: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 Düsseldorf  
E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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