

Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

# Charmante Terrassenwohnung in begehrter Lage

**CODICE OGGETTO: 25013094**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 259.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 55,73 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

CODICE OGGETTO: 25013094 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

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

CODICE OGGETTO: 25013094 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25013094	Prezzo d'acquisto	259.000 EUR
Superficie netta	ca. 55,73 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1980		

CODICE OGGETTO: 25013094 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	153.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.11.2028	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

CODICE OGGETTO: 25013094 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013094 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La proprietà



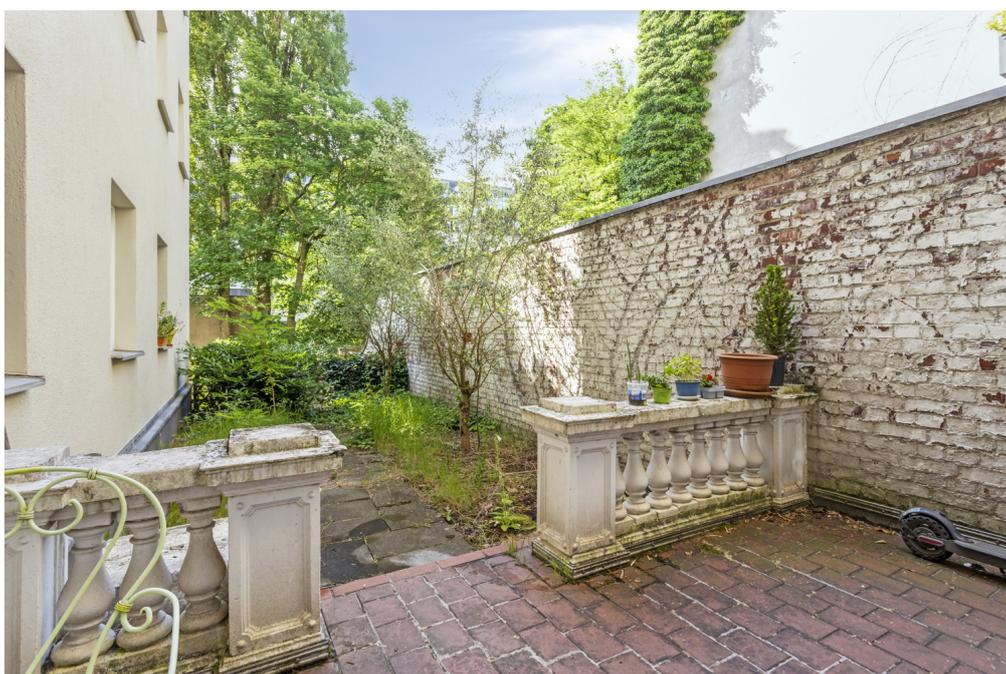
CODICE OGGETTO: 25013094 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013094 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La proprietà



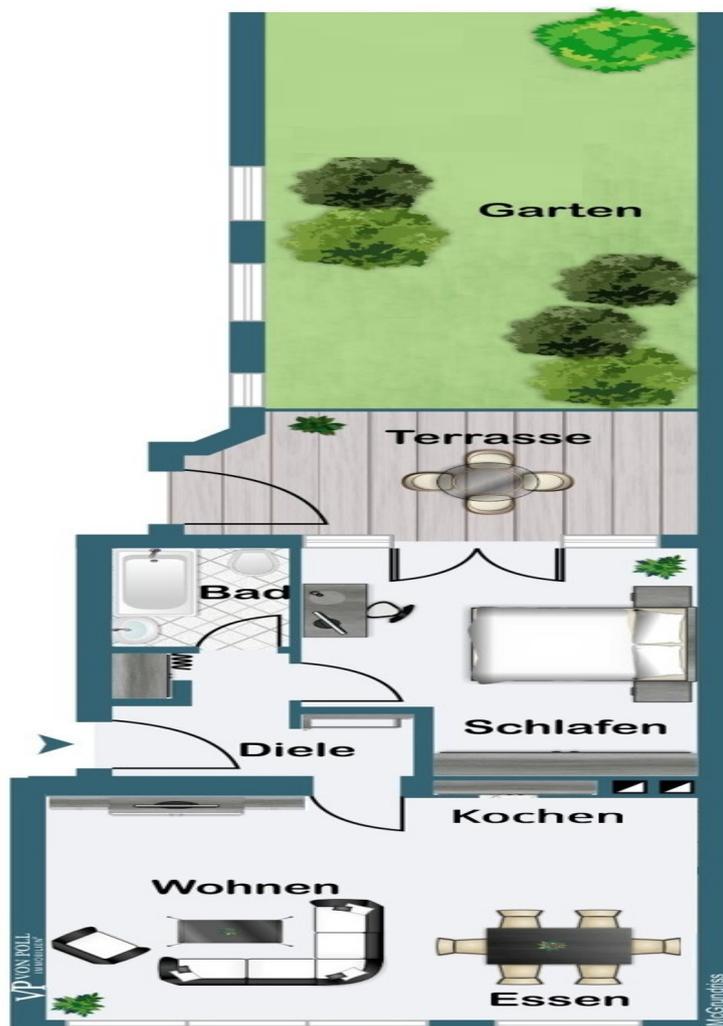
CODICE OGGETTO: 25013094 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013094 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25013094 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo**

## Una prima impressione

Wir präsentieren Ihnen eine gut geschnittene Eigentumswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, das 1980 erbaut wurde. Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Lage und bietet eine Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup>. Die Wohnung ist aktuell möbliert vermietet und generiert seit Februar 2024 eine Warmmiete von 1.247 Euro.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie über den Entrée in einen großzügigen Wohn-/Essbereich, der durch eine integrierte Einbauküche ergänzt wird. Der Raum ist hervorragend geeignet, um Gäste zu empfangen oder entspannte Abende zu verbringen. Die Küche ist mit modernen Geräten ausgestattet und bietet genügend Stauraum.

Das Schlafzimmer ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung. Es verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse, die Ihnen eine angenehme Möglichkeit bietet, die frische Luft zu genießen oder Ihren Morgenkaffee im Freien zu trinken. Diese Außenfläche bietet ausreichend Platz für eine kleine Sitzecke.

Das Badezimmer wurde modern gestaltet und verfügt über eine walk-in Dusche. Diese zeitgemäße Ausstattung sorgt für einen hohen Komfort im Alltag. Alle Wohnräume, ausschließlich des Badezimmers, sind mit einem Parkettboden ausgelegt, der für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt.

Die Wohnung wird durch eine zentrale Heizungsanlage beheizt. Diese Anlage wurde 2018 modernisiert, was eine effiziente und zuverlässige Heizleistung gewährleistet. Trotz der bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen könnte die Wohnung von einer leichten Auffrischung profitieren, um den aktuellen Wohnstandards noch besser gerecht zu werden.

Die Lage der Immobilie ist ein entscheidender Pluspunkt. Sie befindet sich in einem lebendigen Viertel mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Sowohl Einkaufsmöglichkeiten als auch gastronomische Angebote sind bequem erreichbar, was den Alltag erleichtert.

Durch die zentrale Lage und die attraktive Mietrendite eignet sich diese Wohnung sowohl für Kapitalanleger als auch für Privatnutzer, die die Eigenheit der Lage und der Ausstattung zu schätzen wissen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieser

Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "[vonpoll\\_duesseldorf](#)" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

**CODICE OGGETTO: 25013094 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo**

## Tutto sulla posizione

Düsseltal, auch bekannt als das renommierte Zooviertel, zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Düsseldorfs. Der grüne, urbane Stadtteil im Nordosten der Landeshauptstadt vereint zentrales Wohnen mit hoher Lebensqualität und einem charmanten Altbaufair. Die Umgebung ist geprägt von stilvollen Stadtvillen, gepflegten Altbauten und ruhigen Baumalleen.

Die hervorragende Infrastruktur und die fußläufige Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten machen Düsseltal besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Investoren. Der beliebte Zoopark, eine großzügige Grünanlage mit altem Baumbestand, Teichen und Spielplätzen, bietet Erholung direkt vor der Haustür.

Dank der idealen Verkehrsanbindung sind die Düsseldorfer Innenstadt, der Hauptbahnhof sowie der Flughafen schnell erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien sorgen für eine schnelle Anbindung an alle Teile der Stadt.

Düsseltal vereint Ruhe, Stil und städtisches Leben – ein Standort, der nicht nur durch seine Optik, sondern auch durch seine nachhaltige Wertstabilität überzeugt.

**CODICE OGGETTO: 25013094 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 153.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

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: 25013094 - 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](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)