Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

Garten-Appartment mit großzügiger Terrasse in exponierter Lage

??????? ????????: 25013030

???? ??????: 240.000 EUR • ?????????: ca. 46,41 m² • ???????: 1

??????? ????????: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

?? ??? ?????

??????? ????????	25013030
?????????	ca. 46,41 m²
???????	1
????????	1
???? ??????????	1973

???? ??????	240.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2021
??????? ??????????	??????
??????	???????, ??????, ??????, ?????

??????? ????????: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	19.01.2028
???? ?????????	????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	185.00 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2001

??????? ????????: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

?? ???????

??????? ????????: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

?? ???????

??????? ????????: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

?? ???????

??????? ????????: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

?? ???????

??????? ????????: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

?? ???????

??????? ????????: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

?? ???????

??????? ????????: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

?? ???????

??????? ????????: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

?? ???????

??????? ????????: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

?? ???????

??????? ????????: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

?? ???????

??????? ????????: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

??? ????? ????????

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 Appartment mit ca. 46 m² Wohnfläche befindet sich in einer exklusiven Eigentümergemeinschaft auf einem rund 4.000 m² 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.

??????? ????????: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

????????????? ??? ???????

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 m² große Parkanlage mit Teich

??????? ????????: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

??? ??? ??? ?????????

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 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

??????? ????????: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.1.2028. Endenergieverbrauch beträgt 185.00 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 25013030 - 40237 Düsseldorf – Düsseltal-Zoo

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50 ??????????
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com