Düsseldorf / Düsseltal

Charmante und gepflegte Maisonette- Wohnung mit Garten und Terrasse in bester Zoolage

Property ID: 24013011

PURCHASE PRICE: 1.398.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 226 m² • **ROOMS:** 6

Property ID: 24013011 - 40239 Düsseldorf / Düsseltal

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24013011 - 40239 Düsseldorf / Düsseltal

At a glance

Property ID	24013011
Living Space	ca. 226 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1952
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	1.398.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 17 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24013011 - 40239 Düsseldorf / Düsseltal

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	14.02.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	88.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	C

Property ID: 24013011 - 40239 Düsseldorf / Düsseltal

The property

Property ID: 24013011 - 40239 Düsseldorf / Düsseltal

The property

Property ID: 24013011 - 40239 Düsseldorf / Düsseltal

The property

Property ID: 24013011 - 40239 Düsseldorf / Düsseltal

The property

Property ID: 24013011 - 40239 Düsseldorf / Düsseltal

The property

Property ID: 24013011 - 40239 Düsseldorf / Düsseltal

The property

Property ID: 24013011 - 40239 Düsseldorf / Düsseltal

The property

Property ID: 24013011 - 40239 Düsseldorf / Düsseltal

The property

Property ID: 24013011 - 40239 Düsseldorf / Düsseltal

The property

Property ID: 24013011 - 40239 Düsseldorf / Düsseltal

The property

Property ID: 24013011 - 40239 Düsseldorf / Düsseltal

The property

Property ID: 24013011 - 40239 Düsseldorf / Düsseltal

The property

Property ID: 24013011 - 40239 Düsseldorf / Düsseltal

The property

Property ID: 24013011 - 40239 Düsseldorf / Düsseltal

The property

Property ID: 24013011 - 40239 Düsseldorf / Düsseltal

A first impression

Wir bieten Ihnen hier eine exklusive Maisonettewohnung mit offenem Kamin, zwei großen Terrassen und wunderschönem Garten an. Gelegen ist dieses Schmuckstück in einer ruhigen Sackgasse direkt am Zoopark. Diese außergewöhnlich gut gepflegte Maisonettewohnung weist eine Wohnfläche von ca. 226 m² auf, die sich über das Erdgeschoss und das Souterrain harmonisch verteilen. Das Objekt befindet sich in einem 4-Parteien-Haus, das im Jahr 1952 fertiggestellt wurde und sich in einem sehr guten Zustand befindet. Die Wohnung und die dazugehörigen Außenanlagen wurden kontinuierlich modernisiert und renoviert. Die Wohnung verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter sind 5 Räume als Schlafzimmer nutzbar, die genügend Platz für eine große Familie bieten. Zwei helle Badezimmer sorgen für ausreichend Komfort und Privatsphäre. Genießen Sie die Sonne und den Ausblick in den herrlichen Garten auf der großzügigen Balkonterrasse im Erdgeschoss oder der weiteren Gartenterrasse im Souterrain. Der Wohnbereich ist mit einem Kamin ausgestattet, der an kalten Winterabenden für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Die breiten Panoramafenster im Wohnzimmer und der Küche ermöglichen einen herrlichen Blick in den Garten und die Umgebung. Weiße Holztüren mit Glaseinsatz verleihen den Räumen ein helles und freundliches Ambiente. Es wurde besonderer Wert auf die Ausstattung der großzügigen Wohnküche gelegt. Eine hochwertige Einbauküche mit Granitarbeitsfläche und Gasherd, sowie Ceranfeld lässt die Herzen von Hobbyköchen höherschlagen. Die unzähligen Schränke und Schubladen sorgen für maximalen Stauraum. Die teils glatt geputzten Wände und der Aloma Stab Parkettboden verleihen den Räumen ein edles und stilvolles Erscheinungsbild. Bis vor kurzem gab es im Souterrain eine Sauna. Dieser Raum kann wieder für eine Sauna genutzt werden oder ihren Wünschen entsprechend. Der Anschluss ist vorhanden. Der Garten mit eigenem Sondernutzungsrecht lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Ein Gartenabstellraum bietet ausreichend Platz für Gartengeräte. Ein Garagenstellplatz gehört ebenfalls zur Immobilie und bietet Ihnen die Möglichkeit, diesen als Abstellraum oder für ein Motorrad und/oder Fahrräder zu nutzen. Das Auto kann vor der Garage geparkt werden. Hervorzuheben ist noch die homogene und sehr gut funktionierende kleine Wohnungseigentümergemeinschaft bestehend aus insgesamt 4 Eigentümern. Die Lage der Immobilie ist ruhig und naturnah, sowie zentral und urban. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die umliegende Infrastruktur ist sehr gut. In direkter Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte, Schulen und Kindergärten. Das 4- Parteien-Haus wurde in Massivbauweise auf einem ca. 469 m² großen Grundstück errichtet. Diese sehr gut geschnittene Maisonette-Wohnung besticht durch ihre gehobene Ausstattung und hochwertigen Details, sowie einer großzügigen Raumaufteilung. Der hervorragende Instandhaltungszustand ist der kontinuierliche

Pflege, Renovierung und Modernisierung der jetzigen Eigentümerin zu verdanken. Komplettiert wird dieses besondere Immobilienangebote durch die ruhige und grüne Lage mit direkter Anbindung an eine fantastische innerstädtische Infrastruktur. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Property ID: 24013011 - 40239 Düsseldorf / Düsseltal

Details of amenities

- Saunaanschluss im Souterrain / Raum auch anderweitig nutzbar
- Kamin im Wohnzimmer
- 2 große Terrasse (mit insgesamt ca. 59,6 m² Gesamtfläche)
- großer Garten
- Strom und Wasser im Garten
- Markise
- Panoramafenster Wohnzimmer und Küche
- weiße Holztüren mit Glaseinsatz
- geräumige und gemütliche Wohnküche
- hochwertige Einbauküche mit Granitarbeitsfläche, Gasherd und Ceranfeld
- Edelstahlgeländer mit Glas ins Souterrain
- Garderobeneinbauschrank im Eingangsbereich
- Parkettboden / Aloma Stab Parkett
- glatt geputzte Wände und Tapete
- helle Räume
- 2 Terrassen
- Garten (Sondernutzungsrecht)
- Gartenabstellraum
- große Einbauschränke im Souterrain
- im Boden verankerter Wertschutzschrank (Safe)
- Garage (Die Garage ist nur als Abstellraum nutzbar oder für ein Motorrad geeignet)
- Stellplatz vor der Garage
- Wohnungseigentümergemeinschaft mit 4 Eigentümern
- Glasfaser bis in Haus verlegt, Anschluss in Wohnung möglich
- ruhige und grüne Lage, sehr gut angebunden
- Gesamtgrundstück ca. 469 m² groß

Property ID: 24013011 - 40239 Düsseldorf / Düsseltal

All about the location

Diese wundervolle Wohnung liegt in einer ruhigen Lage in einer Sackgasse, direkt gegenüber des Zooparks. Auch der Aaper Wald als Naherholungsgebiet ist unweit entfernt. Der Stadtteil Düsseltal-Zooviertel ist einer der attraktivsten und begehrtesten Stadtteile von Düsseldorf. Er schließt unmittelbar an die Düsseldorfer Innenstadt und Pempelfort an. Zentral und doch ruhig gelegen, unbehelligt von jedem Fluglärm, genießen Sie hier die Anbindung einer zentralen Lage. Die nahe gelegene Rethelstraße bietet hervorragende Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Friseure. Eine vielfältige Schul- und Kindergartendichte ist ein Grund dafür, dass sich Familien hier besonders wohl fühlen. Geschäfte für Einkäufe des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Kindergärten und Schulen sind fußläufig zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten: REWE, Kaufland Düsseldorf, Aldi, Metzgerei, Bäckerei Kindergärten: Froschkönig Vorkindergarten, Zwergenlounge, Kindertagesstätte St. Paulus Grundschulen: Paulusschule, Brehm-Schule – Evangelische Grundschule, Carl-Sonnenschein-Schule, Montessori Grundschule Weiterführende Schulen: Goethe Gymnasium, Luisen-Gymnasium, Görres-Gymnasium Restaurants: Bar Olio, Schirmerstraße 54, 40211 Düsseldorf 1876 Daniel Dal-Ben, Grunerstraße 42a, 40239 Düsseldorf Spoerl Fabrik, Tußmannstraße 70, 40477 Düsseldorf Verkehrsanbindungen: U71, Straßenbahnlinie 708, Autobahn B59, Bus 834

Property ID: 24013011 - 40239 Düsseldorf / Düsseltal

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 88.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Property ID: 24013011 - 40239 Düsseldorf / Düsseltal

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com