



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

# **Düsseldorf-Zoo! Ideal für Singles oder Paare!**

**Objekt-Nr.:**  
**67284-7950**

# Wohnung zum Kauf

in 40239 Düsseldorf - Düsseltal





## Details

### Provisionspflichtig

Hausgeld

**250 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**3.57 %**

Wohnfläche (ca.)

**91 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

Kategorie

**Standard**

Etage

**0**

Anzahl Etagen

**2**

Baujahr

**1959**

Zustand

**teil/vollrenovierungsbedürftig**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Diese großzügige 2-Zimmerwohnung im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses befindet sich in einer sehr begehrten Wohngegend in Düsseldorf-Düsseltal.

Mit ihrem Grundriss bietet die Wohnung einen optimalen Wohnkomfort auf einer großzügigen Wohnfläche und kann mit wenigen Bau-/Renovierungsmaßnahmen auch in eine 3-Zimmerwohnung umgewandelt werden.

Der Wohnbereich besticht durch seine Helligkeit und, genauso wie das Schlafzimmer mit einem direkten Zugang zum Balkon. Ein großes Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie Einbauschränke im Wohn- und Schlafbereich runden das Angebot ab.

Ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Komfort und eine gute Anbindung legen.



## Ausstattung

- Balkon mit wundervollem Ausblick ins Grüne
- teilweise neue Fenster
- großzügige Aufteilung, ideal für den 1 - 2 Personenhaushalt
- Keller

## Sonstiges

Bei Interesse bitten wir Sie, uns Ihre kompletten Kontaktdaten inkl. Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben. Nur dann können wir auf Ihre E-Mail-Anfrage reagieren!

Für die Angaben unseres Auftraggebers können wir nicht haften. Alle Angaben sind nach bestem Wissen ermittelt, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Die Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ist ohne unsere ausdrückliche Genehmigung nicht erlaubt.

Maklerprovision: Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages erhalten wir ein Erfolgshonorar. Der Käuferanteil beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. Mehrwertsteuer und ist fällig, verdient und zahlbar mit Abschluss des Kaufvertrages.

Der Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass beim Erwerb einer Immobilie zum Kaufpreis jeweils die gesetzliche Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten für die Abwicklung des notariellen Kaufvertrages zu zahlen sind.

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 23.03.2022

Endenergieverbrauch Wärme: 69.8 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Erdgas leicht

Energieeffizienzklasse: B

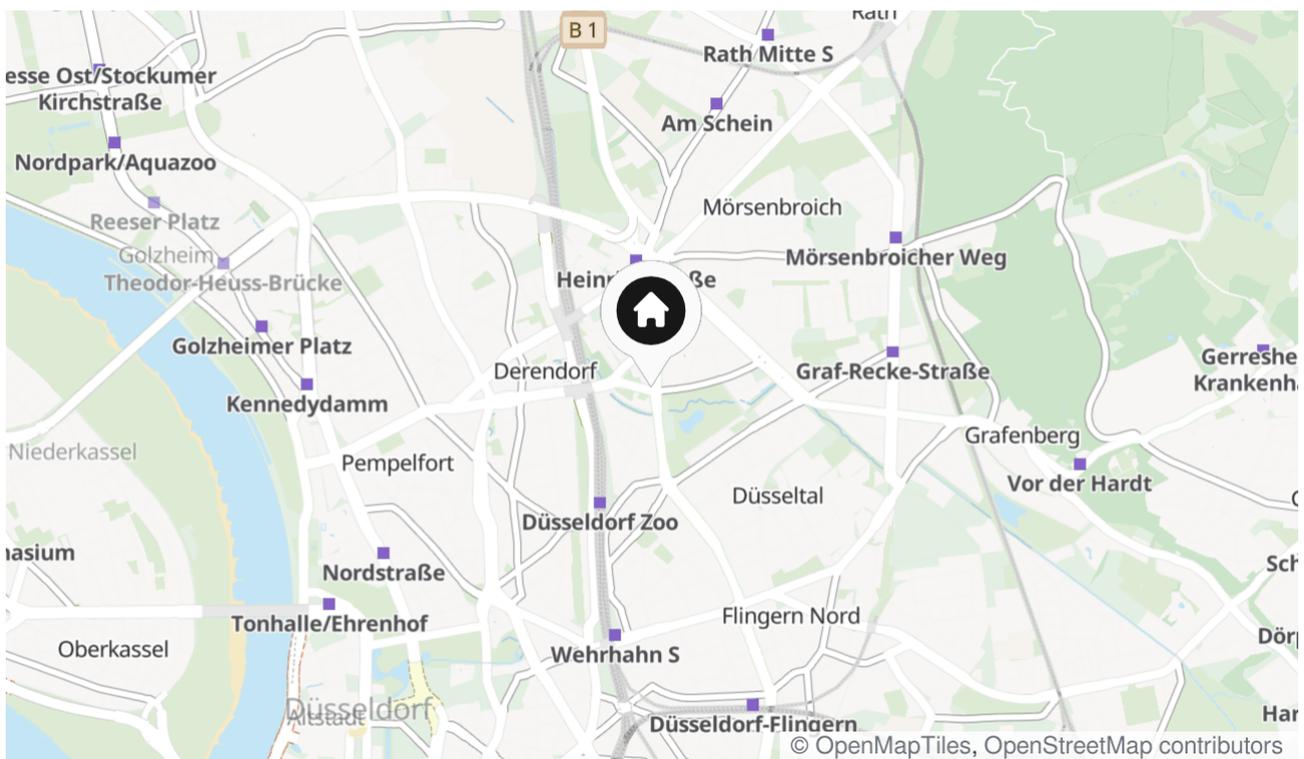
Baujahr: 1959

## Lage & Umgebung

40239 Düsseldorf - Düsseltal

Der Stadtteil Düsseltal-Zooviertel ist einer der attraktivsten und begehrtesten Stadtteile von Düsseldorf. Dieser Stadtteil schließt sich 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. In fußläufiger Nähe befinden sich der Zoopark und das Eisstadion.

Die nahe gelegene Rethelstraße bietet hervorragende Einkaufsmöglichkeiten. 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 in wenigen Minuten zu erreichen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergieverbrauch

**69,80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Gültig bis

**22.03.2032**





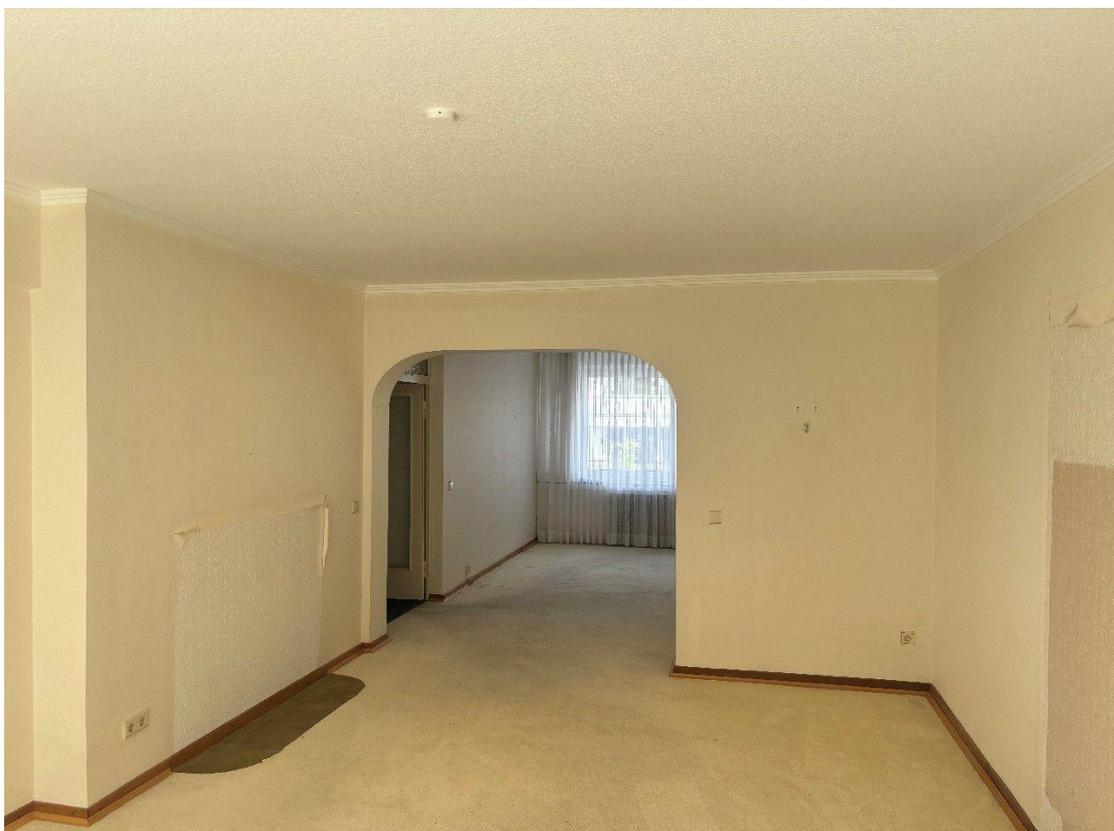
Frontansicht



Wohnbereich



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich



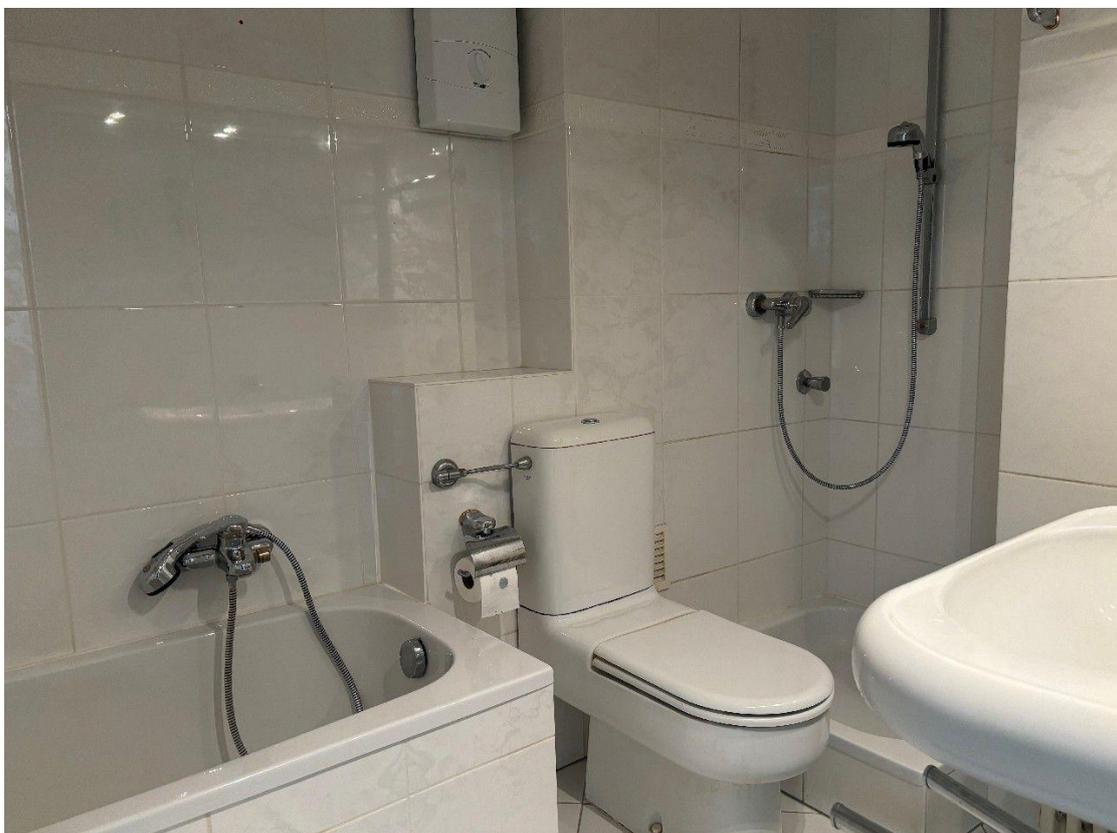
Essbereich



Schlafzimmer



Küche



Badezimmer



Balkon



Blick vom Balkon



Grundriss



## Kontakt

### **Schnorrenberger Immobilien GmbH und Co. KG**

Kaiserstraße 25

40479 Düsseldorf

Telefon: 0211-58050559

E-Mail: [aldo.durazzo@schnorrenberger.de](mailto:aldo.durazzo@schnorrenberger.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Aldo Durazzo

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

