# Zentrumsnahe Dachgeschosswohnung am Zoopark – 4 Zimmer für kreative Ideen



## Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine 4-Zimmer-Eigentumswohnung im Dachgeschoss als Kapitalanlage im begehrten Düsseldorf Düsseltal an. Geschäfte des täglichen Bedarfs, der öffentliche Nah- und Fernverkehr, zahlreiche angesagte Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Umgebung und lassen sich in wenigen Gehminuten erreichen.

Das Haus wurde 1956 erbaut und ist zudem mit einem praktischen Aufzug ausgestattet. Der Grundriss der Wohnung verfügt über eine tolle Raumaufteilung und erstreckt sich auf ca. 110 m² Wohnfläche. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit zur nachträglichen Bebauung einer Dachterrasse oder eines Balkons. Die Genehmigung für die Bebauung liegt bereits den Unterlagen vor.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

In der Einheit erwarten Sie vier Zimmer, die sich idealerweise als Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Arbeits- oder Esszimmer anbieten. Aktuell werden die Räumlichkeiten von den Mietern jeweils als Schlafzimmer genutzt. Des Weiteren steht der Wohnung ein Wannenbadezimmer, ein separates WC, eine Diele und ein geräumiger Eingangsbereich zur Verfügung. Die Küche ist separat aufgeteilt und verfügt über eine Sitzecke. Für schöne Lichtverhältnisse sorgen auch die vorhandenen Fenster in den jeweiligen Räumen.

Zur Eigentumswohnung gehört auch ein abschließbares Kellerabteil. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich in der Küche. Beheizt wird das Haus mit einer Zentralheizung, die 2005 installiert wurde und über Fernwärme betrieben wird. Warmes Wasser wird über Durchlauferhitzer bzw. Untertischgeräte erzeugt.

Aktuell ist die Wohnung vermietet.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser Eigentumswohnung wecken konnten, vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort mit Ihnen.

## Daten

| | |
|---|---|
| **ImmoNr:** | Raumgut_JHB_2201 |
| **PLZ:** | 40239 |
| **Ort:** | Düsseldorf |
| **Verfügbar ab:** | Nach Vereinbarung |
| **Objektart:** | Wohnung |
| **Objekttyp:** | Dachgeschoss |
| **Vermarktungsart:** | Kauf |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

| | |
|---|---|
| **Nutzungssart:** | Wohnen |

## Preise

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | 375.000,00 € |
| **Heizkosten in Betriebskosten enthalten:** | nein |
| **Außen-Provision:** | 3,57 % inkl. MwSt. € |

## Flächen und Aufteilung

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 111 m² |
| **Anzahl Zimmer:** | 4 |
| **Anzahl Badezimmer:** | 1 |

## Energie-Angaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1956 |
| **Energieausweis:** | liegt zur Besichtigung vor |
| **Energieeffizienzsklasse:** | D |
| **Energieverbrauch:** | 108 kWh/(m²a) |
| **Energieausweis gültig bis:** | 30.11.-0001 |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

## Lage

Düsseltal befindet sich im östlichen Teil von Düsseldorf und ist oft als Zooviertel bekannt. Dieser Stadtteil wird durch seine vielen villenartigen Gebäude als bevorzugte Adresse Düsseldorfs gesehen.
Düsseltal grenzt im Westen an Pempelfort, im Osten an Mörsenbroich und im Süden an Flingern-Nord. Dieser Stadtteil verbindet eine ruhige Umgebung mit dem stadtnahen Wohnen und den damit verbundenen Vorzügen. Im Zentrum des Viertels befindet sich der Zoopark, wo sich bis in die 40er Jahre der Zoologische Garten befand, der jedoch während des Zweiten Weltkrieges zerstört wurde. Der Zoopark lädt mit seinen großen Grünflächen, kleinen Seen und einem netten kleinen Café zum Entspannen ein. Wer sich sportlich betätigen möchte, kann in dem Park Aktivitäten wie Joggen oder Fahrradfahren nachgehen. Auch an die Vierbeiner wurde mit einem eigenen Hundepark, in welchem die Hunde ohne Leine laufen dürfen, gedacht. Im westlichen Teil des Parks befindet sich das Eisstadion, in der die DEG trainiert.
Die nahe gelegene Rethelstraße sorgt mit einer Vielzahl an Supermärkten, Apotheken und verschiedenen Dienstleistern für eine gute Infrastruktur. Gute Restaurants und nette Cafés verlocken zu einem Besuch.
Für Sportbegeisterte gibt es in Düsseltal zahlreiche Fitnessstudios, ein Yoga-Studio sowie ein Bootcamp.
Die U-Bahnlinien 71, 72, 73 und 83, die Straßenbahnlinien 706, 708 und 709 und diverse Buslinien schaffen eine optimale Anbindung in die Innenstadt und die anderen Stadtteile. Durch die Bundesstraßen 1, 7 und 8 ist Düsseltal optimal an das Autobahn-Netz angebunden und verbindet Sie mit der A44, A52, A57 und der A3. Mit dem Auto benötigen Sie ca. 15 Minuten bis zum Flughafen Düsseldorf und etwa 10 Minuten in die Innenstadt.
In Düsseltal finden Sie ein Gymnasium, eine Gesamtschule, eine Realschule und drei Grundschulen. Außerdem finden Sie hier auch Kindergärten und Kindertagesstätten.

## Ausstattung

- 4 Zimmer (Küche, Diele, Bad)
- geräumiger Eingangsbereich
- Wannenbad
- separates WC
- Fernwärme-Zentralheizung aus 2005
- Waschmaschinenanschluss in der Küche

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

- Kellerabteil

## Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität ... und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com