

## D-Zoo! Einmalige Gelegenheit - 2 sonnige Whg. + 2 TG-Stellplätze in Top-Lage! Eigennutzung möglich!

### Preise & Kosten

Kaufpreis	769.000 €
Kaufpreis pro Fläche	5.127 € (m <sup>2</sup> )



### Objektbeschreibung

Baujahr 1972  
Modernisierung/ Sanierung zuletzt 2022  
Objektzustand vollständig renoviert  
Ausstattung gehobene Qualität  
Heizungsart Zentralheizung  
Energieausweis liegt vor  
Energieausweistyp Verbrauchsausweis  
Endenergieverbrauch 172,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse F  
Baujahr laut Energieausweis 1972 .

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Zustand des Objektes	Vollsanziert
Alt-/Neubau	Altbau



## Lage

Absolut perfekte Wohnlage. Das Zoo-Viertel ist mit das begehrteste Wohnviertel in Düsseldorf. Sehr gute Anbindungen an den ÖPNV sowie auch an die A 52 / A 44. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar. Die beliebte Einkaufstraße im Zoo-Viertel – Rethelstraße – sowie der wunderschöne Zoo-Park, mit seinem alten Baumbestand und einem See – sind fußläufig, mit dem Fahrrad oder mit der U-Bahn in wenigen Minuten zu erreichen. Ein Supermarkt befindet sich im Nachbarobjekt. Die trendige Ackerstraße mit ihren Restaurants, Bars, Ateliers, Geschäften und Cafés ist fußläufig ebenfalls innerhalb von wenigen Minuten erreichbar..



## Ausstattung

Zurzeit sind beide Wohnungen vermietet.

Die große Wohnung - WE 33 mit 95 qm – wird frei und steht dann zur Eigennutzung zur Verfügung ab dem 01.06.2025.

Die beiden Wohnungen befinden sich im 4. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses und sind aufgeteilt wie folgt:

WE 31

55 qm

1 großer Wohn- / Schlafraum mit EBK mit neuen Geräten und Kreamikfliesen

1 großes Badezimmer mit Eckbadewanne

Das Apartment ist mit einem Vinylboden ausgestattet.

Die große Fensterfront mit 6 Fenstern ist außergewöhnlich und bietet sehr viel Tageslicht.

WE 33

95 qm

1 großes Wohn- / Esszimmer mit Zugang zum Balkon

große Fensterfront im Wohn- / Esszimmer

1 Balkon mit neuer Markise in Süd-West-Lage und Blick in die Gärten mit altem Baumbestand

1 Küche mit Zugang zum Balkon

1 großes Schlafzimmer

1 Diele

1 neues Badezimmer mit Dusche

Die Wohnung verfügt, bis auf den Laminatboden in der Küche, über Echtholzparkett.

Der Balkon ist in Süd-West-Lage ausgerichtet und bietet mitten in der Stadt einen tollen grünen Blick in die Gärten mit altem Baumbestand.



Beide Wohnungen liegen direkt nebeneinander und sind über einen gemeinsamen Hausflur (ca. 10 m<sup>2</sup>) erreichbar, der ausschließlich von diesen beiden Wohnungen genutzt wird.

Die WE 31 kann auch gewerblich genutzt werden.

Das Objekt verfügt über einen Personenaufzug sowie eine Tiefgarage.

Zu beiden Wohnungen ist gemäß der Teilungserklärung je ein alleiniges Nutzungsrecht an einem TG-Stellplatz zugeordnet wie folgt:

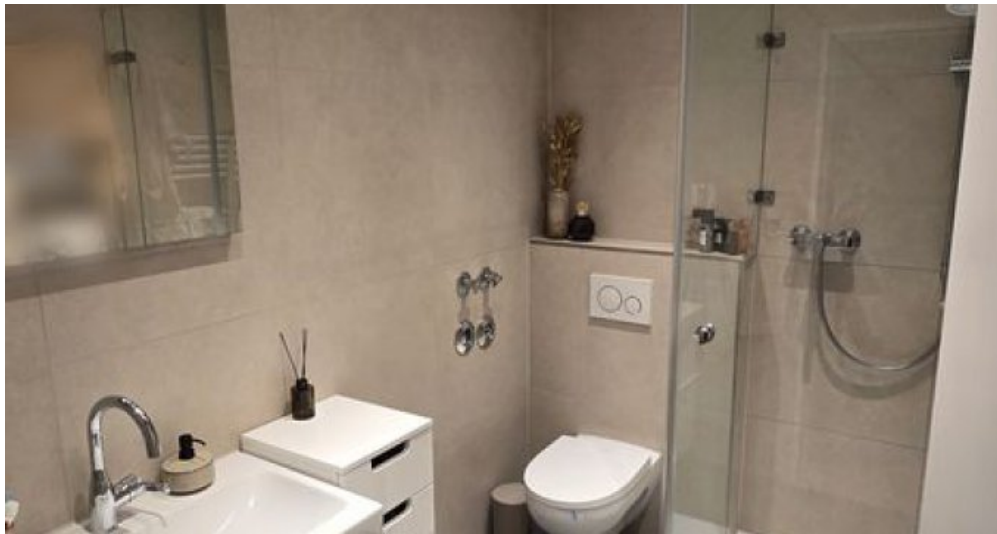
WE 31 + TG-Stellplatz Nr. 12

WE 33 + TG-Stellplatz Nr. 1.



## Sonstiges

Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne unter der Telefonnummer 0211-914 666 0 zur Verfügung..



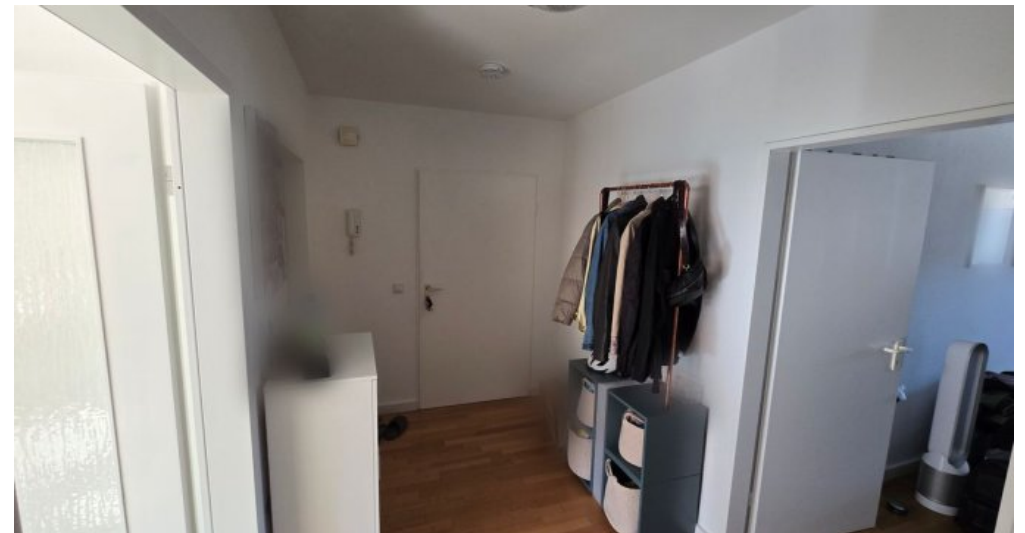
6e5406c2-d86f-4409-be1c-4d362e91af71-1849501882



7aad28ed-105e-4daa-a21c-dde593fd97e5-1849501777



7c2b5725-e9c1-4700-9806-f0081bb776b4-1849501565



8f09b1a4-e1ef-4a06-872f-f97ab9876683-1849501878



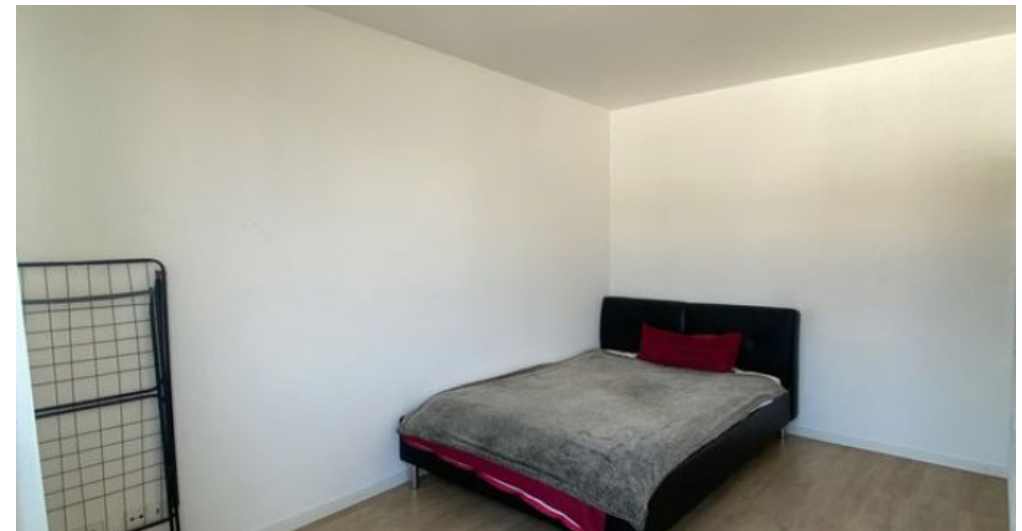
12a364cb-7b52-438e-9095-d04d0d5380d1-1849501731



78cecbda-8f13-4a04-bee1-56e1e2049360-1849501614



223b5b92-89a1-42cf-919e-f81f0aaa9e5d-1849501879



830e6cf2-20ff-4e92-8455-a3cba971eb1e-1849501498



297794d1-a33f-4843-a53c-8d964be1e616-1849501477



9557274a-5a43-4dfc-8a6a-319e29a6ce17-1849501524



22584590-2166-4da9-a99b-59fc862eae4e-1849501556



51337200-1f74-4c35-a729-7ad8b5ef015f-1849501547





a460070e-f82c-4031-b953-1454c13015ef-1849501537



aa21e793-226b-4346-be03-11691ff6d7f4-1849501520



aee1e87e-b75f-41c7-9e79-c22595afc58b-1849501642



b5f69ed2-7343-4d51-88a6-c37ed95adb9-1849501762



c0264d79-6973-4fb4-a585-023d02920e26-1849501540



c7320f3d-13a5-4393-a519-16cece90d418-1849501491



d2a60814-12c4-486d-a988-8fee067ccb23-1849501865



d7d9814b-365a-4417-bde1-132d3d7c8198-1849501505



d658834e-0802-4716-8ee1-14cb0eab2fe9-1849501527



f9a78853-fb95-436e-a303-9b3f96c2b4b2-1849501797

## Anbieter

KEMPE Immobilien GmbH  
Achenbachstr. 23  
40237 Düsseldorf

Zentrale

02119146660

E-Mail

[info@immobilienboerse.com](mailto:info@immobilienboerse.com)

Webseite

<https://immobilienboerse.com>