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 € (m²)

Objektbeschreibung

Baujahr 1972
Modernisierung/ Sanierung zuletzt 2022
Objektzustand vollständig renoviert
Ausstattung gehobene Qualität
Heizungsart Zentralheizung
Energieausweis liegt vor
Energieausweistyp Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch 172,4 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse F
Baujahr laut Energieausweis 1972 .

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	150 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Zustand des Objektes	Vollsaniert
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 m²) 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.

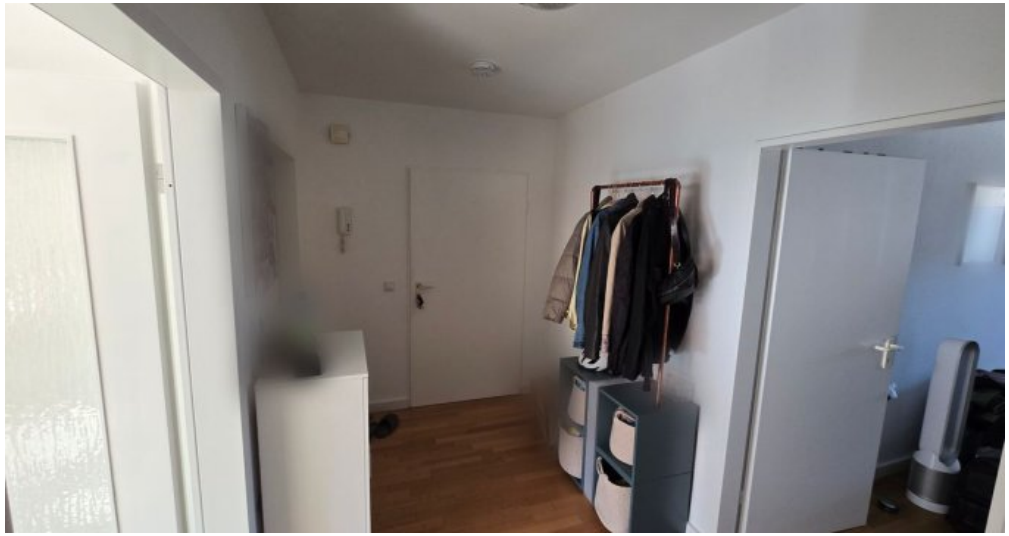
Sonstiges

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

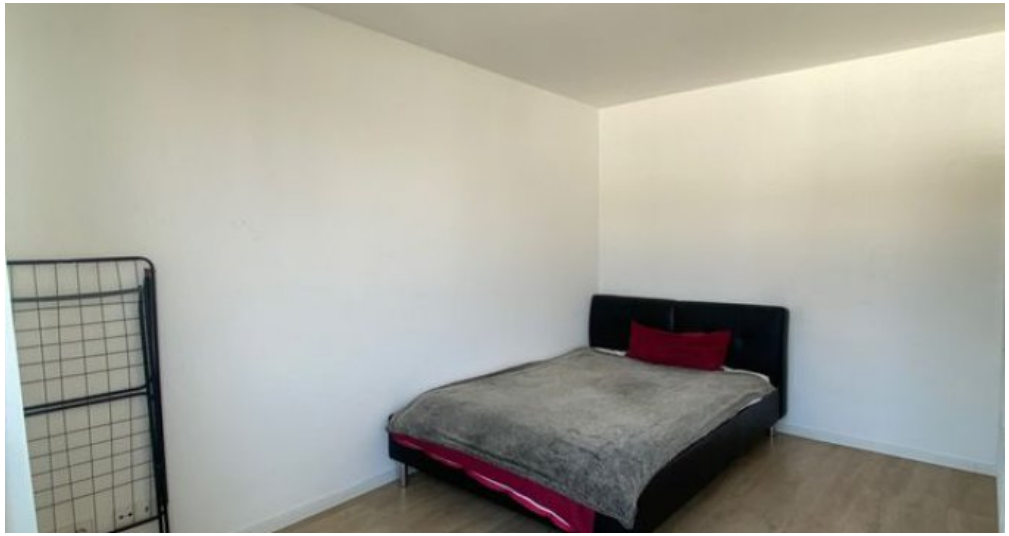


8f09b1a4-e1ef-4a06-872f-f97ab9876683-1849501878

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

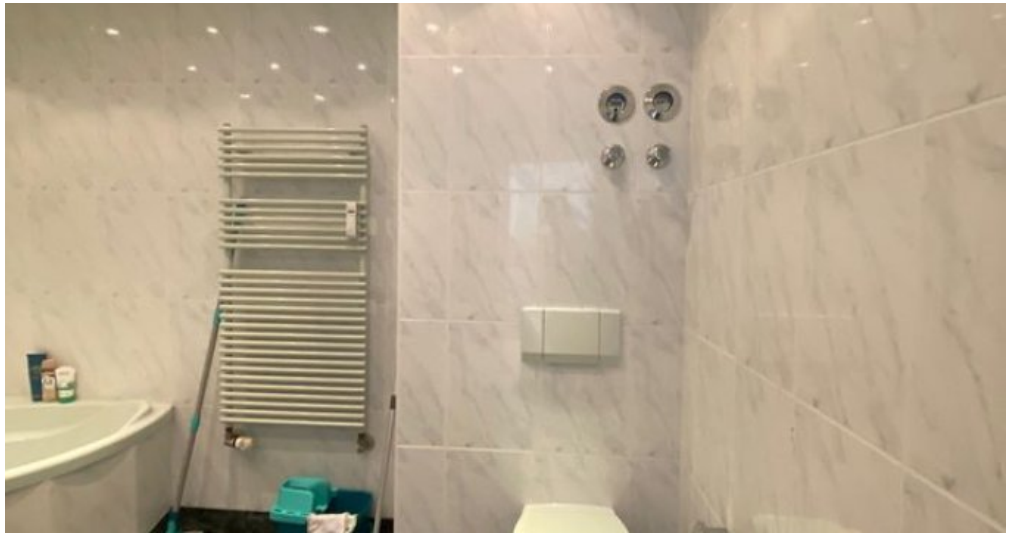
b5f69ed2-7343-4d51-88a6-c37ed95adbf9-1849501762

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
Webseite	https://immobilienboerse.com