

Düsseldorf – Oberkassel

# Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in gefragter Lage von Oberkassel

Objektnummer: 23013166



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95,34 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23013166 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23013166 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

## Auf einen Blick

Objektnummer	23013166
Wohnfläche	ca. 95,34 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1978

Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,5 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23013166 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	138.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.01.2031	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 23013166 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23013166 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

### Immobilien- bewertung – *schnell* und unverbindlich.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in der Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung / Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Diese und mehr Antworten finden Sie auf **VON POLL IMMOBILIEN Home**.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Objektnummer: 23013166 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23013166 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine schön geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in einer ruhigen und begehrten Wohnlage von Oberkassel. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien, die ein stilvolles und komfortables Zuhause suchen. Die Wohnung befindet sich in einem gut gepflegten Mehrfamilienhaus. Die Wohnung selbst wurde im Jahr 2014 umfassend saniert. Diese umfassende Renovierung umfasst nicht nur die Erneuerung der Elektrik, sondern auch eine hochwertige Ausstattung der gesamten Wohnfläche. Der elegante Fußboden aus hochwertigem Parkett und die glatt verputzten Wände verleihen den Räumen ein modernes und ansprechendes Ambiente. Besonders hervorzuheben sind das vollständig renovierte Badezimmer sowie das Gäste-WC, die mit hochwertigen Sanitärobjekten ausgestattet sind und so sowohl Funktionalität als auch Stil bieten. Der durchdachte Grundriss der Wohnung ermöglicht eine flexible Raumgestaltung und schafft eine harmonische Wohnatmosphäre. Die großen, bodentiefen Fenster sorgen nicht nur für eine helle und lichtdurchflutete Umgebung, sondern bieten auch einen wunderschönen Ausblick ins Grüne. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der großzügige Balkon, der sich ideal für entspannte Stunden an warmen Sommerabenden eignet und Ihnen die Möglichkeit bietet, die Natur direkt vor Ihrer Haustür zu genießen. Die Wohnung ist seit August 2017 für 1.530€/m<sup>2</sup> netto vermietet. Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohngegend mit einer hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie zahlreiche Grünflächen und die Rheinauen, die zu erholsamen Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten einladen. Insgesamt bietet diese Wohnung eine hochwertige Ausstattung und viel Wohnkomfort. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.



Objektnummer: 23013166 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

## Ausstattung und Details

- Einbauküche von Schaffrath mit Markengeräten
- neues und renoviertes Bad
- saniertes Gäste-WC
- Abstellraum in der Wohnung
- zwei Balkone
- elektrische Rollläden
- Markise
- bodentiefe Fenster
- Kellerraum
- Parkettboden
- glatt verputzte Wände
- neue Elektrik
- teilweise Halogenspots in der Decke

Objektnummer: 23013166 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

## Alles zum Standort

Dort, wo der Rhein sein Knie anwinkelt, liegt Oberkassel: vis-à-vis der Altstadt und nur wenige U-Bahnstationen von der Edeleinkaufsmeile Kö entfernt. Die Verkehrsanbindungen, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, sind hervorragend. Zwei Rheinbrücken verbinden Oberkassel mit der Düsseldorfer Innenstadt. Auf der fußläufig erreichbaren „Luegallee“ und rund um den „Barbarossa-Platz“ finden Sie im Herzen Oberkassels neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Banken, diverse Schulen sowie einen zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt. Dank der lebhaften Kneipen- Szene über das Spitzen-Restaurant, herrlichen Spazierwegen entlang der Rheinufer bis hin zu zahlreichen weiteren Unterhaltungs- und Freizeitmöglichkeiten und einer perfekten Infrastruktur erwartet Sie hier echte Lebensqualität, die Oberkassel zu einer der Top-Lagen in der Landeshauptstadt macht. Über die A 52 und A 57 sind Sie hier zudem hervorragend an das Autobahnnetz rund um Düsseldorf angebunden und erreichen die Nachbarstädte Neuss, Krefeld, Mönchengladbach und Köln sehr komfortabel. Kindergärten: Milchzahnkiste e.V. Kindergarten in Oberkassel Niederkassel Lörick Emanuel-Leutze-Straße 1B, 40547 Düsseldorf Zwergenreich Privater Vorkindergarten, Cheruskerstraße 20, 40545 Düsseldorf Grundschulen: Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule, Cimbernstraße 24, 40545 Düsseldorf Don-Bosco-Schule, Salierstraße 37, 40545 Düsseldorf KGS Niederkassel, Niederkasseler Straße 36, 40547 Weiterführende Schulen: Comenius-Gymnasium, Hansaallee 90, 40547 Düsseldorf Cecilien-Gymnasium, Schorlemer Straße 99, 40545 Düsseldorf Carl-Benz-Realschule, Lewitstraße 2, 40547 Düsseldorf Japanische Internationale Schule, Niederkasseler Kirchweg 38, 40547 Düsseldorf Bahnlagen: U70, U74, U75, U76, U77 Fernstraßen: B 7, A52, A57 Buslinien: 828, 833, 834, 835, 836, 862, 863, M3, 805 Supermärkte: REWE Theo-Champion-Straße 1, 40549 Düsseldorf, Wayo Delikatessen und Sushi Bistro Lütticher Str. 17, 40547 Düsseldorf, ALDI SÜD Hansaallee 10-12, 40547 Düsseldorf Shopping: Künnemann Boutique Flair, Belsenstraße 1, 40545 Düsseldorf, Hamburg Mode Luegallee 42, 40545 Düsseldorf Restaurant: Muggel, Dominikanerstraße 4, 40545 Düsseldorf Brasserie Hülsmann Oberkassel, Belsenstraße 1, 40545 Düsseldorf Krankenhaus: St. Martinus Krankenhaus, Gladbacher Str. 26, 40219 Düsseldorf Naherholung: Rheinpromenade, Rheinufer

Objektnummer: 23013166 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.1.2031. Endenergieverbrauch beträgt 138.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 23013166 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 Düsseldorf  
E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)