

Düsseldorf – Oberkassel

# Stilvolle 4-Zimmer-Maisonettewohnung in Oberkassel: Modernes Wohnen auf zwei Etagen

Objektnummer: 24013042



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

**KAUFPREIS: 829.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123,28 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24013042
Wohnfläche	ca. 123,28 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	4
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1986

Kaufpreis	829.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	100.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.10.2024	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

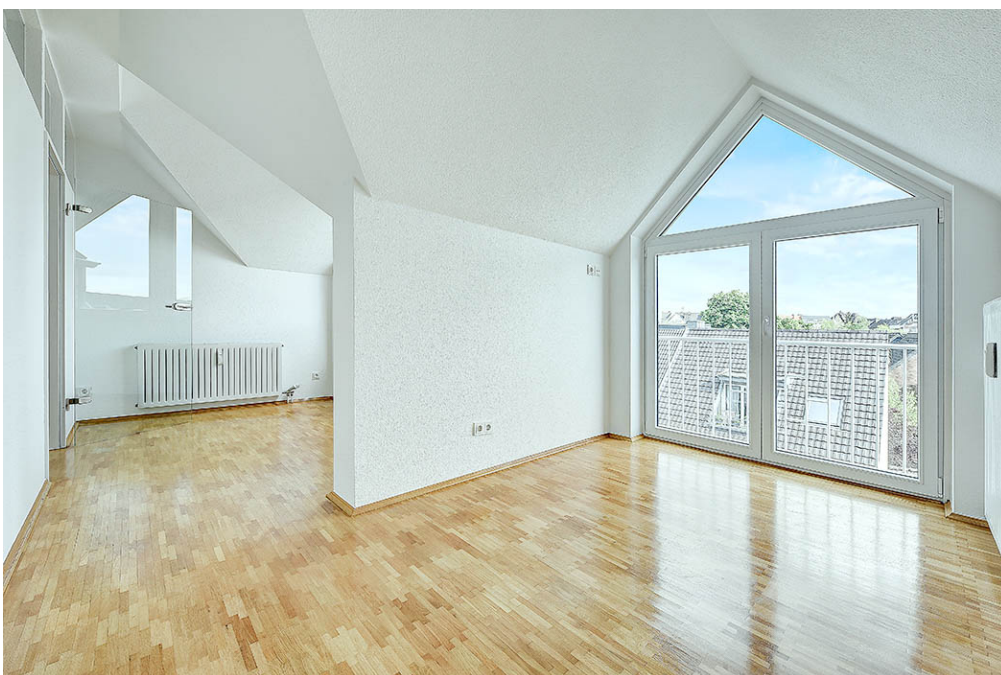
## Die Immobilie





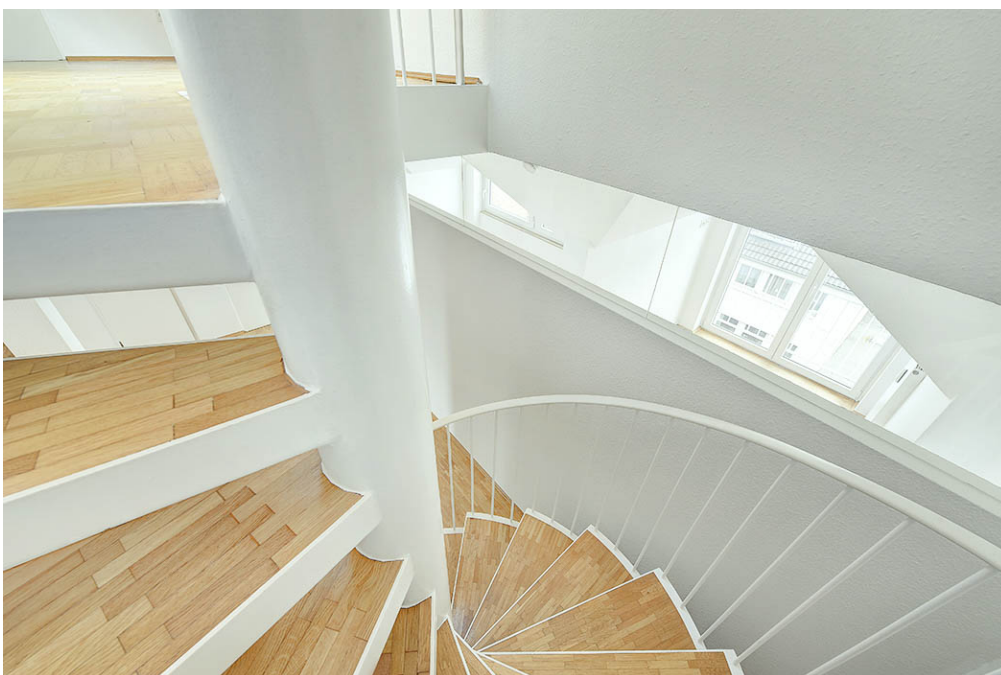
Objektnummer: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

## Ein erster Eindruck

Moderne und geräumige Wohnung mit großem Balkon und schönem Ausblick. Die penthouseartige Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 123,8 m<sup>2</sup> befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit 4 Parteien aus dem Jahr 1986. Die Immobilie wurde 1986 saniert und um 3 Geschosse (2, 3, 4, DG) erweitert. Die Eigentümerin hat sich mit liebevoller Hingabe stets um ein gepflegtes Erscheinungsbild Ihres Hauses gekümmert und im Jahre 2019 in Wohnungseigentum aufgeteilt. Die Wohnung wurde zuletzt 2022 modernisiert, darunter der Austausch aller Fenster, die nun doppelverglast und mit weißen Kunststoffrahmen ausgestattet sind. Im Jahr 2014 wurden beide Badezimmer modernisiert, was dem Interieur einen zeitgemäßen Look verleiht. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Ein Highlight der Wohnung ist der große Balkon, von dem aus man einen schönen Blick ins Grüne genießen kann. Eine Doppelflügeltür führt vom Wohnbereich auf den Balkon, der sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für gemütliche Stunden mit Familie oder Freunden. Der Stäbchen-Parkettboden verleiht den Räumen eine behagliche Atmosphäre. Die Wohnung verfügt über eine gehobene Ausstattung, zu der eine elektrische Markise, eine Gegensprechanlage, ein Gäste-WC mit Dusche und ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und integrierten Glasregalen gehören. Die Einbauküche ist modern und funktional gestaltet und lässt keine Wünsche offen. Die bauliche Veränderung zu einer offenen Küche lässt sich problemlos umsetzen. Zur Wohnung gehören außerdem ein großer Abstellraum und ein Gemeinschaftswaschraum. Die ruhige und harmonische Hausstruktur sorgt für ein angenehmes Wohnambiente. Die Wohnung wird über eine Zentralheizung, über flache Heizkörper beheizt, was für angenehme Temperaturen in allen Räumen sorgt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer. Die Ausstattungsqualität ist hochwertig und ansprechend. Insgesamt bietet die Wohnung eine ideale Kombination aus Komfort, Funktionalität und Wohnqualität. Die Lage der Immobilie ist zentral und dennoch ruhig gelegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Wohnung ist ideal für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einer komfortablen und gut ausgestatteten Immobilie sind.

Objektnummer: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

## Ausstattung und Details

elektrische Markise  
Gegensprechanlage  
Stäbchen-Parkettboden  
Gäste-WC mit Dusche  
Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und integrierten Glasregalen  
3 separate Zimmer, neben dem großen Wohn- /Essraum  
Einbauküche  
großer Balkon mit schönem Blick ins Grüne  
ruhige und harmonische Hausstruktur  
großer Abstellraum  
Gemeinschaftswaschraum  
Dachgeschoss- / Penthouse Wohnung / keiner über einem  
4 und 5 OG  
besondere Architektur der Wohnung  
ca. 123 m<sup>2</sup>  
Maisonettewohnung  
für 2-3 Personen  
Balkon groß (ca. 8qm) Süd/West Lage  
schöner Blick  
moderne Einbauküche, halboffen, verschließbar durch Schiebetür  
großer und heller Wohnraum  
kleine WEG, nur 4 Wohnungen  
sehr gepflegtes Haus  
großer Abstellraum im Erdgeschoss  
Wasch- und Trockenraum  
Naturstein Treppenhaus  
Doppelflügeltür zum Balkon

Objektnummer: 24013042 - 40545 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 Ev. Kindertagesstätte, Wildenbruchstraße 39c, 40545 Düsseldorf Kath. Kindergarten St. Antonius, Adalbert Straße 10, 40545 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 Bahnlinien: U70, U74, U75, U76, U77 Fernstraßen: B 7, A52, A57 Buslinien: 828, 833,834,835,836,862,863, M3, 805 Supermärkte: REWE Luegallee 55, ca. 300 m, 40545 Düsseldorf 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: Schön Klinik Düsseldorf, Am Heerdter Krankenhaus 2, 40549 Düsseldorf St. Martinus Krankenhaus, Gladbacher Str. 26, 40219 Düsseldorf Evangelisches Krankenhaus Düsseldorf, Kirchfeldstraße 40, 40217 Düsseldorf Naherholung: Rheinpromenade, Rheinufer

Objektnummer: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.10.2024. Endenergieverbrauch beträgt 100.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24013042 - 40545 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)