Düsseldorf – Oberkassel

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit 2 TG-Plätzen in bester Lage

Objektnummer: 24013160

KAUFPREIS: 675.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 90,6 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 24013160 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

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

Objektnummer: 24013160 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Auf einen Blick

Objektnummer	24013160
Wohnfläche	ca. 90,6 m²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2008
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 30000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	675.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24013160 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	75.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.04.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 24013160 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Die Immobilie

Objektnummer: 24013160 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Die Immobilie

Objektnummer: 24013160 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Die Immobilie

Objektnummer: 24013160 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Die Immobilie

Objektnummer: 24013160 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Die Immobilie

Objektnummer: 24013160 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Die Immobilie

Objektnummer: 24013160 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Die Immobilie

Objektnummer: 24013160 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Die Immobilie

Objektnummer: 24013160 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Die Immobilie

Objektnummer: 24013160 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Die Immobilie

Objektnummer: 24013160 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Die Immobilie

Objektnummer: 24013160 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Ein erster Eindruck

Eine seltene und äußerst attraktive Gelegenheit bietet sich mit dieser lichtdurchfluteten 3-Zimmer-Wohnung in bester Lage von Düsseldorf-Oberkassel. Diese gepflegte Wohnung befindet sich in einem modernen Mehrfamilienhaus, welches im Jahr 2008 errichtet wurde, und besticht insbesondere durch die ihren gut durchdachten Grundriss sowie ihre hochwertige Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von ca. 91 m² bietet die Wohnung ausreichend Platz für Paare/Singles oder kleine Familien. Die drei Zimmer sind großzügig geschnitten und vermitteln ein harmonisches Wohngefühl. Vom einladenden Flur aus erreichen Sie alle Räumlichkeiten der Wohnung. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für eine optimale Nutzung der Wohnfläche. Das Wohnzimmer, der Mittelpunkt der Wohnung, verfügt über einen Zugang zum Süd-West-Balkon. Hier können Sie mit Blick auf den Fernsehturm die Sonne genießen und entspannen. Die zwei Schlafzimmer bieten flexible Einrichtungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für die individuelle Gestaltung. Die zum Wohnzimmer hin offene Einbauküche ist mit modernen Elektrogeräten ausgestattet und lädt zum Kochen und Verweilen ein. Das Badezimmer präsentiert sich hell und modern mit hochwertigen Armaturen, einer begehbaren Dusche sowie einer Badewanne. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein praktisches Gäste-WC, das über einen Waschmaschinenanschluss verfügt, eine Erweiterung zu einem Duschbad, wie in der ursprünglichen Konzeption, wäre hier kein Problem. Nicht zu vernachlässigen ist die hochwertige Ausstattung dieser Wohnung. Die ganze Wohnung ist mit Rollläden ausgestattet, was für Sicht- und Sonnenschutz sorgt. Der Zugang zur Wohnung erfolgt bequem über einen Aufzug, was sowohl den Einzug als auch das tägliche Leben vereinfacht. Das in der Wohnung verlegte Echtholzparkett verleiht den Wohnräumen zusätzliche Wärme und dank größtenteils bodentiefen Fenstern präsentieren sich die Räume traumhaft hell. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und eine Waschküche mit eigenem Stellplatz für Waschmaschine und Trockner finden Sie im Untergeschoss. Für den Komfort beim Parken stehen 2 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung, die jeweils für 30.000 € erworben werden können. Diese bieten natürlich auch einen direkten Zugang zum Gebäude. Hervorzuheben ist die ausgezeichnete Lage in Oberkassel, die Ihnen alle Vorzüge städtischen Lebens bietet. In unmittelbarer Nähe finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und gute Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr. Diese gepflegte und modern ausgestattete Wohnung bietet alles, was man für ein komfortables und urbanes Leben benötigt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser schönes Wohnung mit Weitblick.

Objektnummer: 24013160 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Ausstattung und Details

Die Wohnung wurde sehr modern und detailverliebt im Jahr 2008 erbaut. Einige Ausstattungsbeispiele sind u.a.:

- bodentiefe Holzfenster mit Wärmeverglasung
- elektrische Außenrollläden
- Fußbodenheizung
- hochwertiges Eichenholzparkett
- Waschmaschine und Trockner im Gäste-WC integriert
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- überdachter Balkon
- Fahrstuhl
- 2 Stellplätze in der Tiefgarage extra für jeweils 30.000 € (mit dem Aufzug erreichbar)
- großer Kellerraum
- Waschküche und Fahrradkeller

Objektnummer: 24013160 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Alles zum Standort

Oberkassel zählt schon immer zu den privilegiertesten Lagen in Düsseldorf und ist durch sein urbanes Eigenleben zum Kultwohnviertel empor gewachsen. Die ausgezeichnete Infrastruktur, stilvolles Ambiente, internationale Gastronomie, trendige Shopping-Läden, Wochenmärkte und Geschäfte des normalen und gehobenen Bedarfs zeichnen Oberkassel aus. Ruhe und Vitalität, Events und Kultur, ein Mix der Gegensätze. Die zentrale Lage bietet auf der einen Seite die unmittelbare Rheinnähe auf der anderen eine kurze und perfekte Anbindung an Innenstadt, Flughafen und Autobahnen. Die Verkehrsanbindungen, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, sind hervorragend. Zwei Rheinbrücken verbinden Oberkassel mit der Düsseldorfer Innenstadt. Der Flughafen Düsseldorf-International, Messe und Autobahnzubringer zur A52 und A57, sind bequem und schnell zu erreichen. Infrastruktur: Kindergärten: Evang. Kirchengemeinde Düsseldorf-Oberkassel, Wildenbruchstraße 39c, 40545 Düsseldorf Kindergarten St. Antonius, Adalbertstraße 10, 40545 Düsseldorf Städt. Kinder-Tageseinrichtung, Oberkasseler Straße 57-59, 40545 Düsseldorf Kath. Kita Christus König, Pastor-Busch-Weg 7-9, 40545 Düsseldorf Ev. Tageseinrichtung für Kinder Wettiner Straße, Wettiner Straße 6, 40545 Düsseldorf Kita Pastor-Busch-Weg, Pastor-Busch-Weg 7, 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

Objektnummer: 24013160 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2027. Endenergieverbrauch beträgt 75.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24013160 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50 Düsseldorf
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com