

Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

Traumhafte Erdgeschosswohnung mit imposantem Garten

CODE DU BIEN: 24013077



www.von-poll.com

PRIX DE LOYER: 1.490 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 82,33 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24013077 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24013077 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24013077
Surface habitable	ca. 82,33 m ²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1910

Type	Rez de chaussée
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m ²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

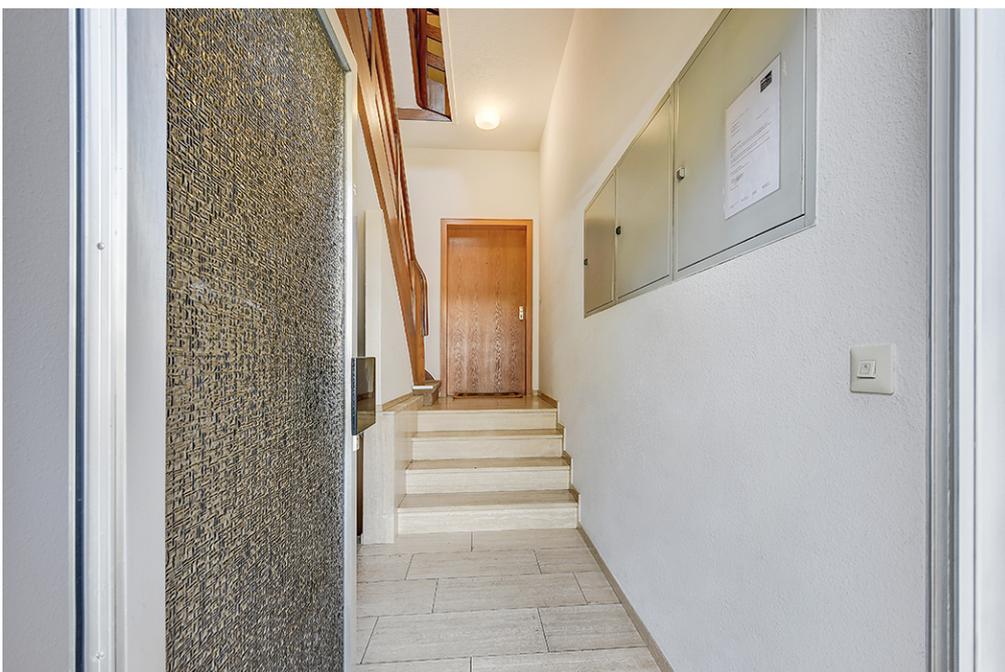
CODE DU BIEN: 24013077 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	130.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.10.2027	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24013077 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 24013077 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 24013077 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 24013077 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 24013077 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 24013077 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 24013077 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

La propriété



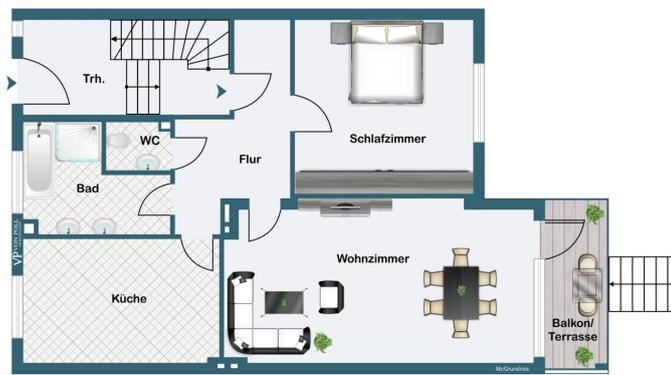
CODE DU BIEN: 24013077 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 24013077 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24013077 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese eindrucksvolle 2-Zimmer-Wohnung mit imposanter Gartenfläche bietet Ihnen ein harmonisches Wohngefühl in bester Lage. Die Wohnung befindet sich in einem Dreifamilienhaus in zentraler Lage von Oberkassel mit Altbau-Charme und erstreckt sich über ca. 82 m² und bietet insgesamt 2 Zimmer, davon 1 Schlafzimmer, 1 Wohn- und Essbereich, ein separates WC, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, eine Küche sowie auch eine Terrasse mit direktem Zugang zum Garten. Im Treppenhaus des Hauses wurde ein heller Naturstein mit einem dazu passendem Massivholzgeländer verlegt, die Treppenstufen sind mit Teppich belegt. Beim Betreten der Erdgeschosswohnung fällt sofort der großzügige Flur ins Auge, der ausreichend Platz für eine große Garderobe bietet. Hier befindet sich auch eine Gegensprechanlage. Die gesamte Wohnung ist mit Laminat verlegt. Alle Wände sind glatt verputzt und die Türen wurden mit Edelstahlbeschlägen versehen. Die großen Fensterflächen bieten einen herrlichen Blick in den verwunschenen Garten und lassen viel Licht in die geräumige Wohnung. Im Flur rechts gelegen befindet sich das WC, seitlich des WC's ist das modernisierte Tageslichtbad, welches über einen großen Handtuchheizkörper verfügt und mit einer Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet ist. In der Erdgeschosswohnung schließt sich unweit des Bades eine geräumige Küche an. Diese ist mit einem hochwertigen weißen Fliesenspiegel ausgestattet. Gegenüber der Eingangstür befindet sich das geräumige Schlafzimmer mit schönem Blick ins Grüne. An das Schlafzimmer schließt sich der Wohn- und Essbereich der Wohnung an. Von hier aus gelangt man auf die Terrasse mit direktem Zugang zum Garten. Überzeugen Sie sich selbst von diesem großartigen Mietangebot und nehmen Sie Kontakt mit uns auf!

CODE DU BIEN: 24013077 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

Détails des commodités

Entrée

Flur

Badezimmer mit Badewanne und Dusche

WC

Küche

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Balkonterrasse

Gartenfläche

CODE DU BIEN: 24013077 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 24013077 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.10.2027. Endenergieverbrauch beträgt 130.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. 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.

CODE DU BIEN: 24013077 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com