

Düsseldorf – Oberkassel

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

????????? ??????????: 24013042



www.von-poll.com

???? ??????: 829.000 EUR • ??????????: ca. 123,28 m² • ??????: 4

???????? ??????????: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

?? ??? ??????

???????? ??????????	24013042	????? ???????	829.000 EUR
????????????	ca. 123,28 m ²	????????????	?????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	4	????? ??????????????	2022
????????	4	?????????	???????
?????????????? ??? ??????????	3	??????????????	ca. 5 m ²
??????????	2	????????????????????	WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????
????? ?????????????	1986	??????	

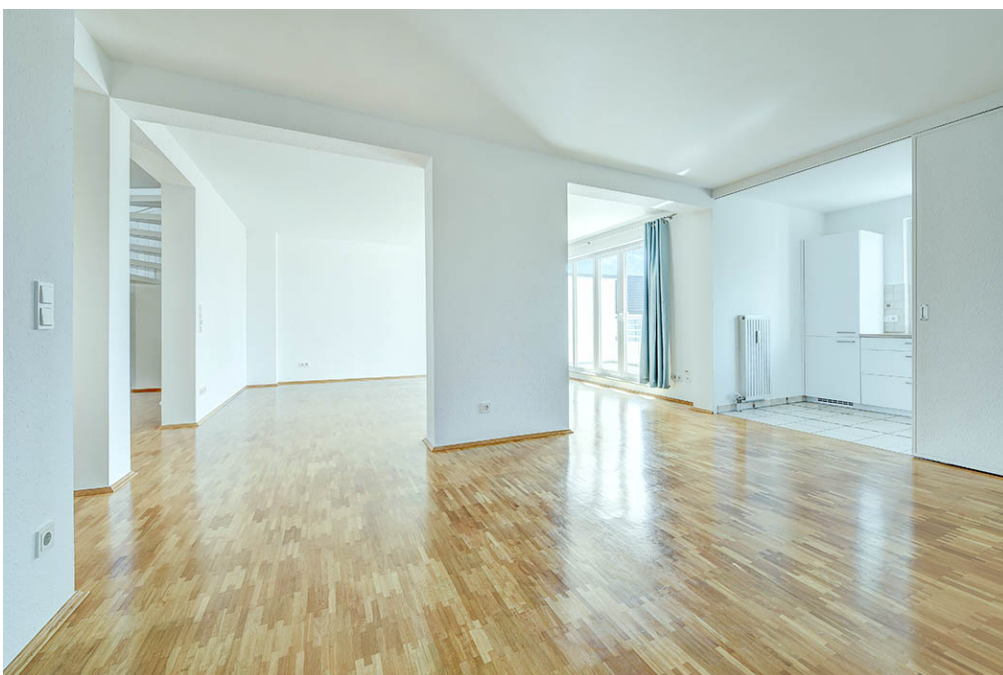
???????? ??????????: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	100.10 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	09.10.2024	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

?? ?????????



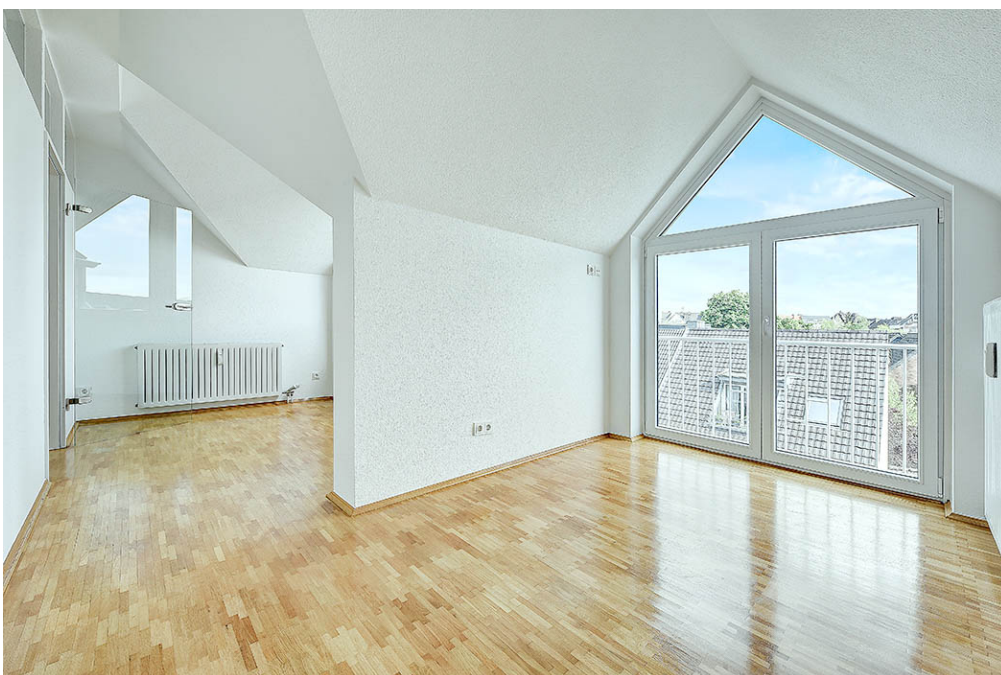
???????? ??????????: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

?? ?????????



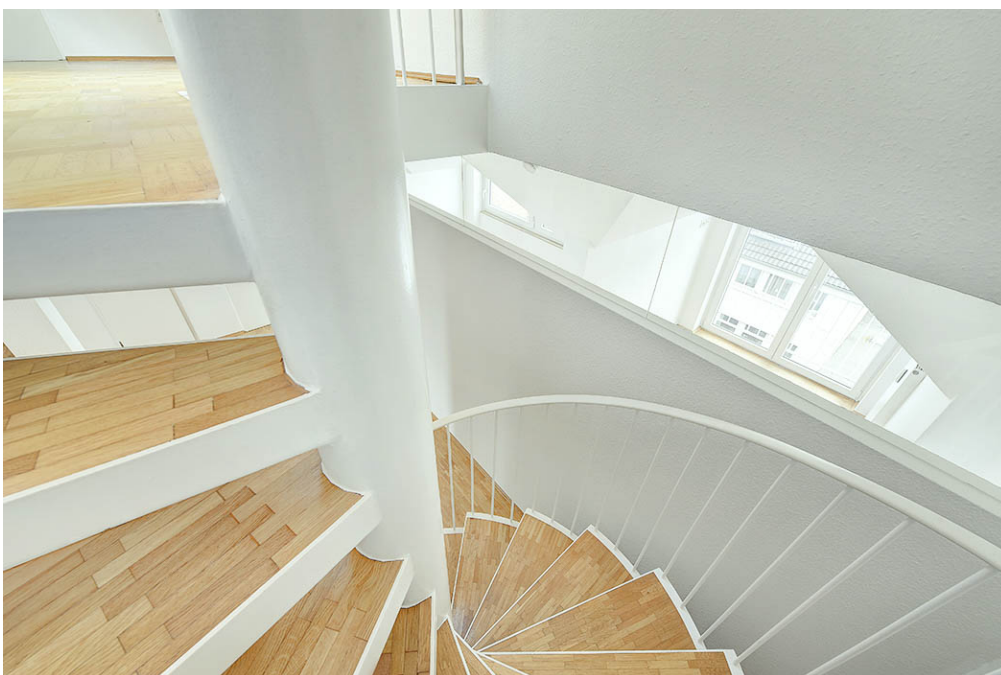
???????? ??????????: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

?? ?????????



??????? ???????: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

??? ?????? ???????????

Moderne und geräumige Wohnung mit großem Balkon und schönem Ausblick. Die penthouseartige Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 123,8 m² 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.

??????? ???????: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

???????????????? ???? ??????????

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 m²
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

???????? ????????: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

??? ??? ??? ????????????

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

??????? ???????: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.10.2024. Endenergieverbrauch beträgt 100.10 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24013042 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com