

Düsseldorf / Oberkassel

Exklusives Stadthaus mit großem Grundstück in erster Rheinlage

????????? ??????????: 24013020



www.von-poll.com

???? ??????: 5.350.000 EUR • ??????????: ca. 453 m² • ?????????: 15 • ?????? ????: 1.029 m²

???????? ??????????: 24013020 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel

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

???????? ??????????: 24013020 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel

?? ??? ??????

???????? ??????????	24013020	????? ???????	5.350.000 EUR
????????????	ca. 453 m ²	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	15		
?????????????? ??? ????????????	6	????? ???????????????	2024
????????????	6	?????????? ????????????????	?????????
????? ??????????????	1952	????????????????????????	ca. 183 m ²
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	??????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 24013020 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ????????	114.90 kWh/m ² a
??????????????	23.03.2034	??????????????	
???????????????????		?????????????	D
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	?????????????	

???????? ??????????: 24013020 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 24013020 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 24013020 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 24013020 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel

?? ?????????



???????? ??: 24013020 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel

?? ????????



???????? ??????????: 24013020 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 24013020 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 24013020 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 24013020 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 24013020 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 24013020 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 24013020 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 24013020 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 24013020 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 24013020 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 24013020 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 24013020 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 24013020 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel

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

Direkt am Rhein in der begehrten Düsseldorfer Rheinallee präsentieren wir Ihnen dieses außergewöhnliche, erst in diesem Jahr modernisierte Stadthaus aus dem Jahr 1952 mit ca. 453 m² Wohnfläche und ca. 183 m² Nutzfläche auf einem ca. 1.029 m² großen Grundstück. Das Haus wurde 1992 umfassend saniert und seitdem kontinuierlich modernisiert. Es erstreckt sich über vier Etagen und bietet vielfältige Wohn- und Lebensmöglichkeiten. Die Lage an der Rheinallee mitten in Oberkassel spricht für sich und bietet eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt sowie eine entspannte und grüne Umgebung. Die Immobilie liegt an der Rheinallee mit freiem Zugang zum Rhein - in diesem Bereich verläuft der Tunnel unter den Rheinwiesen und somit ist es sehr ruhig. Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Ausstattung des Hauses mit einer Doppelgarage und zwei Stellplätzen, einem großzügigen Garten, einer Gartenlounge und einem Sportpalais. Eine Waschküche, ein Fahrradkeller und diverse Kellerräume komplettieren das Gesamtangebot. Das Mehrfamilienhaus ist heute in drei großzügige Wohnungen aufgeteilt: Erdgeschoss und Souterrain mit direktem Zugang zum Garten mit ca. 185 m² Wohnfläche, das 1. Obergeschoss mit Wintergarten und ca. 140 m² Wohnfläche und das Dachgeschoss mit Spitzboden und ca. 150 m² Wohn-/ Nutzfläche. Zur Erdgeschoss- und Souterrainwohnung (ca. 185 m²): Schon beim Betreten der Wohnung lässt sich die Großzügigkeit und offene Raumaufteilung erahnen, denn vom Entrée aus erstreckt sich zur linken Hand der großzügige, lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit Südbalkon und direktem Blick auf den Rhein sowie ein offener Kochbereich mit exklusiver Einbauküche. Die stilvollen Schrankelemente gruppieren sich um eine Kochinsel mit angrenzendem Essbereich. Wieder zurück im Entrée befindet sich rechter Hand ein großes Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon und Ankleide sowie zwei Bäder, eines davon ebenfalls mit Zugang zum Balkon. Über eine Innentreppe gelangt man ins Souterrain mit zwei komfortablen Kinderzimmern, einem weiteren Bad, einer Diele mit Einbauschränken und direktem Zugang zur großzügigen Gartenterrasse. Ein separater Eingang ermöglicht zusätzlich den Zugang zu dieser Ebene. Der Gemeinschaftsgarten bietet Ihnen darüber hinaus einen idyllischen Sitzplatz und ein Sportpalais für Ihre sportlichen Aktivitäten. Aus Diskretionsgründen gibt es von dieser Wohnung keine Fotos. Die Wohnung ist noch bis Juli dieses Jahres vermietet. Der bevorstehende Auszug der Mieter bietet eine ideale Gelegenheit, die Wohnung nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten oder sie weiterhin hochwertig zu vermieten. Zum Obergeschoss (ca. 140 m²): Hier erwartet Sie eine beeindruckende Raumaufteilung mit einem großzügigen Eingangsbereich. Von hier aus gelangt man nach links in den sonnigen, offenen Wohnraum mit Essbereich und direktem Zugang zum Südbalkon mit Rheinblick sowie zusätzlichem Zugang zum großen Wintergarten. Im weiteren Verlauf

dieser Achse befinden sich ein Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, ein Tageslicht-Bad und ein Gäste-WC. Eine separate Küche mit Zugang zum Balkon und ein Abstellraum runden diese Etage ab. Die durchdachte Raumaufteilung und die exklusive Ausstattung machen diese Wohnung zu einem echten Schmuckstück. Besondere Highlights sind der direkte Rheinblick über die gesamte Front und der beheizbare Wintergarten. Mit all diesen Annehmlichkeiten und dem exklusiven Stil ist diese Wohnung sicherlich ein Traum für viele Kaufinteressenten. Die Wohnung wurde in diesem Jahr kernsaniert und mit sehr hochwertigen Materialien und einer exklusiven Badausstattung ausgestattet. Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet. Zum Dachgeschoss (ca. 150 m²): In dieser Etage befindet sich die außergewöhnliche, lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit ausgebautem Spitzboden. Die schöne Wohnung verfügt über ein großes Wohnzimmer mit zwei Balkonen und ebenfalls einem traumhaften Blick auf den Rhein. Außerdem gibt es ein geräumiges Schlafzimmer, ein helles Kinderzimmer, ein Tageslicht-Bad und eine Küche mit moderner Einbauküche. Über eine Holzterrasse erreichen Sie den ausgebauten Spitzboden, der Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihren eigenen kreativen Raum zu gestalten. Ob als Atelier, Hobbyraum oder Arbeits-/ Gästezimmer - Ihren Ideen sind keine Grenzen gesetzt. Die wohnliche Ausstattung sorgt für eine gemütliche Atmosphäre, in der Sie sich rundum wohlfühlen werden. Lassen Sie sich von diesem einmaligen Wohntraum verzaubern! Diese Wohnung ist derzeit vermietet, so dass hier eine solide Mieteinnahme vorhanden ist. Die aktuellen Kaltmieten: EG und Souterrain: 2.590 € (vermietet bis 07/24), 1. OG: nicht vermietet, Zielmiete: 2.520 € monatlich, DG: 2.400 € monatlich. Diese einzigartige Immobilie bietet Ihnen nicht nur luxuriösen Wohnkomfort, sondern auch eine atemberaubende Aussicht und eine Vielzahl von Annehmlichkeiten. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Liebhaberobjekt in der Düsseldorfer Rheinallee, das Ihnen so viele Möglichkeiten bietet! Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin vor Ort.

???????? ??????????: 24013020 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel

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

Das einseitig angebaute Stadthaus (Reiheneckhaus) aus dem Jahr 1952 wurde 1992 hochwertig und mit viel Liebe zum Detail kernsaniert und seitdem kontinuierlich modernisiert, zuletzt erst Anfang diesen Jahres:

- Sanierung Erdgeschoss 2015/16
- Sanierung Souterrain 2017
- Neubau Gartenhaus / Sportpalais 2018
- Sanierung Dachgeschoss 2019 (Fenster aus 1992)
- Neuer Gas-Brennwertkessel mit modernen Installationen 2020
- Sanierung 1. Obergeschoss 2023/24
- Sanierung Eingangsbereich 2024
- Sanierung Keller 2024

Einige Ausstattungsbeispiele sind u.a:

- Repräsentativer Eingangsbereich mit großzügigem Windfang und moderner Sprechanlage
- Alarmanlage im Erdgeschoss und Souterrain
- Deckenhöhen im EG: 2,46 cm, im 1. OG: 2,78 cm, im DG: 2,46 cm
- Hochwertiges Eichenparkett mit naturgeölter Oberfläche im UG, EG und 1. OG
- Vinylboden in Holzoptik im Dachgeschoss
- Moderne weiße Türen mit Übermaß und Edelstahlbeschlägen
- Erdgeschoss: Einbaukücheninsel der Marke Next125 mit Elektrogeräten der Marke Gaggenau und Weinkühlschrank der Marke Liebherr
- Dachgeschoss: Einbauküche mit erstklassigen Elektrogeräten
- Hochwertig ausgestattete Tageslicht-Bäder mit Regenfall-Dusche (120 cm x 120 cm), Doppelwaschtisch mit Unterschrank und im EG zusätzlich mit Badewanne
- Dezentrale Warmwasserversorgung durch elektrische Durchlauferhitzer
- Überdachte Südbalkone mit Blick auf den Rhein sowie Balkone zur Gartenseite
- Doppelgarage plus zwei Stellplätze im Hof mit eigener Zufahrt über die Walkürenstraße
- Große Kellerräume
- Fahrradkeller
- Waschküche
- Gartenhaus / Sportpalais

UNIQUE SALES PROPOSITION:

- Premium-Ecklage mit direktem Rheinblick in Oberkassel
- Drei gepflegte, stilvoll sanierte und modern ausgestattete Wohnungen
- Schöne Terrassen zum Rhein, Wintergarten im 1. OG, Ausgang zum Garten
- 700 qm Wohlfühlgarten mit zwei Sitzplätzen und Gartenhaus/Sportpalais

- Sehr ruhige Lage an der Rheinallee, verkehrsberuhigt mit direktem Zugang zu den Rheinwiesen
- Direkte Zufahrt von der Walkürenstraße mit zweitem Eingang zu Haus, Garage und Garten
- Doppelgarage und zwei Stellplätze im Hof, Parkmöglichkeit in der Rheinallee
- Komplettsanierung, moderner, gepflegter Zustand des Hauses
- Gas-Brennwertheizung mit niedrigem Energieverbrauch
- Zwei bezugsfertige Wohnungen

???????? ??????????: 24013020 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel

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

Oberkassel ist ein lebendiger Stadtteil mit einer facettenreichen und pulsierenden Atmosphäre. Die Architektur besticht durch elegante Altbauten, moderne Neubauten und stilvolle Villen, umgeben von begrünten Straßen, die zum Flanieren einladen. Zahlreiche Cafés, Restaurants und Bars bieten internationale Küche und laden dazu ein, den Tag bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen. Die großzügigen Wohnhäuser in Oberkassel bieten oft einen malerischen Blick auf den Rhein oder die Skyline der Stadt. Familien schätzen die Nähe zu guten Schulen und Kindergärten, Singles und Paare das vielfältige Freizeit- und Kulturangebot. Die Nähe zum Rhein ermöglicht zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Spaziergänge am Rheinufer, Fahrradtouren oder Wassersport. Kulturell bietet Oberkassel mit Galerien, Theatern und Veranstaltungen für jeden Geschmack etwas. Die zentrale Lage des Stadtteils ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Innenstadt, den Flughafen und die Autobahnen. Die hervorragende Verkehrsanbindung sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch über die Autobahnen A52 und A57 sowie die Nähe zum Flughafen Düsseldorf-International machen Oberkassel zu einem idealen Wohnstandort für alle Lebenslagen. Die hervorragende Infrastruktur mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Wochenmärkten und internationaler Gastronomie macht das Wohnen in Oberkassel besonders angenehm. Alles in allem ist Oberkassel ein lebendiger und attraktiver Stadtteil, der für jeden etwas zu bieten hat. Wer hier wohnt, genießt die Vorzüge einer urbanen Lage gepaart mit Ruhe und Natur direkt vor der Haustür.

Kindergärten: Evangelische Kirchengemeinde Düsseldorf-Oberkassel,
Wildenbruchstraße 39c, 40545 Düsseldorf St. Antonius Kindergarten, Adalbertstraße 10,
40545 Düsseldorf Städt. Tageseinrichtung für Kinder, Oberkasseler Straße 57-59, 40545
Düsseldorf Kath. Kindertageseinrichtung Christus König, Pastor-Busch-Weg 7-9, 40545
Düsseldorf Ev. Kindertageseinrichtung Wettiner Straße, Wettiner Straße 6, 40545
Düsseldorf Kindertagesstätte Pastor-Busch-Weg, Pastor-Busch-Weg 7, 40545
Düsseldorf Grundschulen Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule, Cimbernstr. 24, 40545
Düsseldorf Don Bosco Schule, Salierstraße 37, 40545 Düsseldorf KGS Niederkassel,
Niederkasseler Straße 36, 40547 Düsseldorf Weiterführende Schulen Comenius
Gymnasium, Hansaallee 90, 40547 Düsseldorf Ceciliengymnasium, Schorlemer Straße
99, 40545 Düsseldorf Carl-Benz-Gymnasium, Lewitstraße 2, 40547 Düsseldorf
Internationale Schulen Japanische Internationale Schule, Niederkasseler Kirchweg 38,
40547 Düsseldorf International School of Düsseldorf e. V., Niederrheinstraße 323, 40489
Düsseldorf ISR International School on the Rhine, Konrad-Adenauer-Ring 2, 41464
Neuss

??????? ???????: 24013020 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 114.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. 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.

???????? ??????????: 24013020 - 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