

Düsseldorf – Oberkassel

Moderne und helle Wohnung im Herzen von Düsseldorf - Oberkassel

????????? ??????????: 24013157



www.von-poll.com

????? ??????????: 1.830 EUR • ??????????: ca. 108 m² • ??????????: 3

???????? ??????????: 24013157 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

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

???????? ??????????: 24013157 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

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

???????? ??????????	24013157	????? ??????????	1.830 EUR
????????????	ca. 108 m ²	????????????	330 EUR
?????????????? ???	01.04.2025	??????????	
????????	2	??????????????	????????
????????	3	?????????	????????
?????????????? ???	2	??????????????	
????????????		????????	?????????, WC
????????????	2		?????????????,
????? ??????????????	2011		?????????????????
?????? ??????????????	1 x ???????, 80 EUR (?????????????)		?????????, ??????????

???????? ??????????: 24013157 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????	71.40 kWh/m ² a
?????????????	10.06.2031	?????????????	
?????????????????		?????????????	
?????? ???		?????????????	B
????? ????????????	??????	?????????????	
		???????????	
		????? ??????????????	2011
		?????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	

???????? ??????????: 24013157 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 24013157 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

?? ?????????



??????? ????????: 24013157 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

?? ????????



???????? ??????????: 24013157 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

?? ?????????



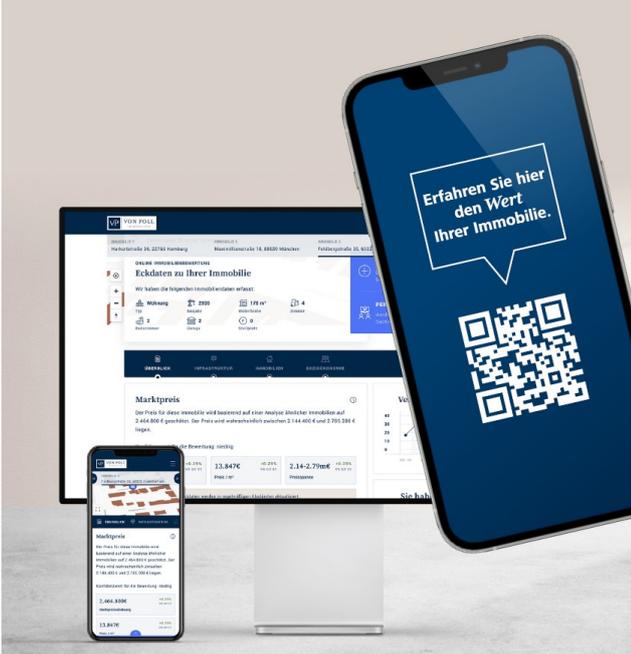
???????? ??????????: 24013157 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 24013157 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

?? ?????????



VON POLL
IMMOBILIEN

Immobilien- bewertung – *schnell* und unverbindlich.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in der Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung / Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Diese und mehr Antworten finden Sie auf **VON POLL IMMOBILIEN Home**.

www.home.von-poll.com



??????? ???????: 24013157 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

?? ????????



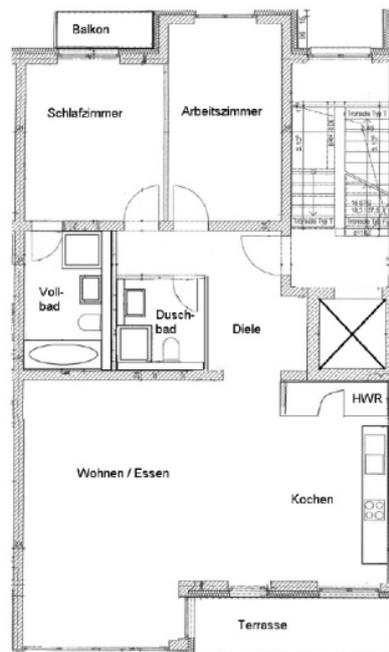
???????? ??????????: 24013157 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

?? ?????????



??????? ????????: 24013157 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

?? ????????



??????? ???????: 24013157 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

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

Diese helle und großzügig geschnittene Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 108 m² befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2011. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, einschließlich zwei Schlafzimmern und zwei Badezimmern, und bietet damit ausreichend Platz für Paare oder eine kleine Familie. Der großzügige und helle Wohnraum ist modern gestaltet und beinhaltet eine offene Küche, die nahtlos in den Essbereich übergeht. Diese offene Gestaltung trägt zu einem einladenden Wohnambiente bei. Eine Terrasse und ein Balkon erweitern die Wohnfläche ins Freie und bieten die Möglichkeit auch draußen gemütlich zu verweilen. Der Balkon ist direkt an das Schlafzimmer mit angrenzendem Vollbadzimmer angeschlossen und bietet so einen komfortablen Rückzugsort. Das zweite Schlafzimmer kann flexibel genutzt werden, etwa als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer. Das Entrée, empfängt Sie freundlich und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Dieser Bereich führt direkt in den offenen Wohnraum, was einen fließenden Übergang zwischen den einzelnen Räumlichkeiten schafft. Die nach hinten ausgerichtete Terrasse lädt zum Verweilen ein. Eine moderne Gaszentralheizung, welche die Wärme über eine Fußbodenheizung speist, komplettiert dieses charmante Wohnenerlebnis. Die Kombination aus komfortabler Heiztechnik und hochwertiger Bauweise macht die Wohnung besonders energieeffizient. Abgerundet wird dieses Angebot durch einen eigenen Kellerraum und einen Duplexstellplatz im Untergeschoss des Hauses, welcher für 80,00 € monatlich mit angemietet werden kann. Zusätzlich verfügt das Haus einen überdachten Fahrradstellplatz. Überzeugen Sie sich selbst von der Wohnung und wohnen Sie schon bald in einer der beliebtesten Lagen Düsseldorfs.

??????? ???????: 24013157 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

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

- sehr gepflegte Wohnanlage
- begrünter Innenhof
- Personenaufzug
- 2 Schlafräume
- Fußbodenheizung (individuell regulierbar)
- elektrische Rollläden
- Veluxfenster
- Einbauküche
- Balkon
- Terrasse
- Kellerabteil
- 1 Duplexstellplatz (80,00 Euro monatlich)
- Fahrradstellplatz

??????? ???????: 24013157 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

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

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und sehr gefragter Wohnlage im Düsseldorfer Stadtteil Oberkassel, der Ihnen ein exklusives Wohnen verbunden mit einem lebendigen Stadtleben bietet. Auf der fußläufig erreichbaren Luegallee und rund um den Belsenplatz 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- und Gastronomieszene, gibt es diverse Ausgehmöglichkeiten. Herrliche Spaziergänge können am Rheinufer unternommen werden. Durch eine 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: Zwergenreich (Vorkindergarten), Cheruskerstraße 20, 40545 Düsseldorf Kita Oberkasseler Straße, Oberkasseler Str. 57-59, 40545 Düsseldorf Kath. Kindergarten Sankt Antonius, Adalbertstraße 10, 40545 Düsseldorf Grundschulen: Lindenschule, Lindenstraße 102 40233 Düsseldorf Don-Bosco-Schule Städt. Gem. Grundschule, Salierstraße 37, 40545 Düsseldorf Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule, Cimbernstraße 24, 40545 Düsseldorf Weiterführende Schulen: Cecilien-Gymnasium, Schorlemerstraße 99, 40547 Düsseldorf Städt. Comenius Gymnasium, Hansaallee 90, 40547 Düsseldorf Japanische Internationale Schule, Niederkasseler Kirchweg 38, 40547 Düsseldorf Bahnlagen: U70, U74, U75, U76, U77 Fernstraßen: B7, A52 Buslinien: SB85, 833, 835, 836 Supermärkte: Rewe, Penny, SuperBioMarkt

??????? ???????: 24013157 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.6.2031. Endenergieverbrauch beträgt 71.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist B. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. 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.

???????? ??????????: 24013157 - 40547 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