

Düsseldorf

# Historische Stadtvilla in Oberkassel mit besonderem Flair

????????? ??????????: 24013166

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 1.920.000 EUR • ??????????: ca. 286 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ??: 366 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24013166 - 40549 Düsseldorf

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

???????? ??????????: 24013166 - 40549 Düsseldorf

?? ??? ??????

????????? ??????????	24013166	????? ????????	1.920.000 EUR
?????????????	ca. 286 m <sup>2</sup>	???????	?????????????
?????? ????????	?????? Mansard	???????????????	???????????????????
??????????	8	???????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ?????????????	4	????? ????????????????	2007
?????????????	3	??????????	?????????
????? ????????????????	1901	???????????????????	ca. 8 m <sup>2</sup>
?????? ????????????????	1 x ????????	????????	????????
		?????????	?????????, WC ???????????????, ??????, ?????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24013166 - 40549 Düsseldorf

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	????? ??????? ??????	????????? ??????? ?????????????	295.92 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	06.08.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1901

??????? ???????: 24013166 - 40549 Düsseldorf

?? ????????



???????? ?????????: 24013166 - 40549 Düsseldorf

?? ?????????



??????? ???????: 24013166 - 40549 Düsseldorf

?? ????????



??????? ????????: 24013166 - 40549 Düsseldorf

?? ????????





???????? ?????????: 24013166 - 40549 Düsseldorf

?? ?????????



??????? ???????: 24013166 - 40549 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????: 24013166 - 40549 Düsseldorf

?? ????????



??????? ????????: 24013166 - 40549 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????: 24013166 - 40549 Düsseldorf

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

Mit Rheinblick bietet dieses gut gelegene und großzügige Stadthaus die seltene Chance, ein historisches Gebäude, ohne die Komplikationen des Denkmalschutzes zu erwerben. Das 1901 vom Rotschild errichtete Gebäude mit Stuckfassade, einzigartigem Turm, hohen Decken und gut proportionierten Räumen hat viele seiner ursprünglichen Merkmale bewahrt, wie zum Beispiel die imposante Holztreppe, massive Türen mit Messingbeschlägen und ornamentale Decken-Stuckelemente. Damit ist diese Immobilie voller Geschichte und Charakter. Dieses in der Stadt sehr seltene Grundstück ist sowohl an der Vorder- als auch an der Rückseite des Hauses zur Straße hin offen, so dass sowohl der Garten als auch das Haus von einer unverbauten Aussicht, optimalen Tageslichtverhältnissen und zusätzlicher Privatsphäre profitieren. Die Wohnfläche auf vier Etagen verteilt, wird durch einen wohlproportionierten Garten, eine Natur-Steinterrasse und zwei Balkone ergänzt. Eine freistehende Garage mit Zugang von der Seitenstraße aus rundet das Angebot ab. Das großzügige Erdgeschoss mit seinem eindrucksvollen Empfangsbereich, dem sonnigen Wintergarten, offenen Kamin und reichlich Licht bietet mehr als genug Platz für ein offenes Wohn-, Ess- und Kochkonzept. Und das alles mit Blick auf den Rhein. Das Hauptschlafzimmer auf der Rückseite des Hauses, im ersten Stock, wird durch ein geräumiges Badezimmer mit übergroßer Dusche, Decken- und integrierten Boden-Spotlights ergänzt. Zusätzlich kann einer der beiden Balkone durch diesen Raum betreten werden. Das zweite großzügige Schlafzimmer auf dieser Etage bietet mit seinem Erker und Balkon einen Blick auf den Rhein. Ein zweites WC, das vom großzügigen Treppenhauspodest aus zu erreichen ist, rundet das Angebot auf dieser Etage ab. Die jetzige Raumaufteilung ist das Ergebnis mehrerer Renovierungen, doch kann das Gebäude je nach Geschmack und Bedarf problemlos neu geplant werden. So könnte zum Beispiel das Dachgeschoss, das derzeit aus einem sehr großen Bad und zwei geräumigen Zimmer besteht und sich von der Vorder- bis zur Rückseite des Hauses erstreckt, in eine Wohnung umgewandelt werden. Ebenso könnte das Souterrain, das sowohl vom Haus als auch vom Garten aus zugänglich ist, entweder als Büro/Praxis oder als geräumige Einliegerwohnung genutzt werden. Diese beiden Optionen machen die Immobilie ideal für Mehrgenerationen- oder Patchwork-Familien oder für einen Eigentümer, der die Bequemlichkeit des Arbeitens und Wohnens an derselben gehobenen Adresse wünscht. Alles in allem eine charmante Immobilie in begehrter Lage, die Sie ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Geschmack gestalten können. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin, um die Vorzüge dieses Hauses persönlich kennenzulernen.

??????? ?????????: 24013166 - 40549 Düsseldorf

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

- Einzigartiges Stadthaus mit Rheinblick
- Großer Garten mit Naturstein-Terrasse
- Anbau mit sonnigem Wintergarten im EG
- Souterrain mit großen bodentiefen Fenstern, als Büro/Praxis oder Einliegerwohnung nutzbar
- Hohe Decken und viele Fenster sorgen für viel Licht und eine angenehme Wohnatmosphäre
- Parkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen, der sowohl optisch als auch haptisch überzeugt
- 1 Badezimmer, 2 Duscbäder und 3 WCs mit Marmorfliesen ausgestattet bieten ausreichend Platz und Komfort
- Einbauküche
- freistehende Garage mit Einfahrt über die Nebenstraße

??????? ???????: 24013166 - 40549 Düsseldorf

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

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

??????? ???????: 24013166 - 40549 Düsseldorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 295.92 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1901. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.



???????? ??????????: 24013166 - 40549 Düsseldorf

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

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

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)