

Düsseldorf – Oberkassel

Stadthaus mit seltener Lage in unmittelbarer Nähe des Rheinufers und schönem Garten

????????? ??????????: 23013115



www.von-poll.com

???? ??????: 2.785.000 EUR • ??????????: ca. 330,03 m² • ?????????: 11 • ??????? ??: 371 m²

??????? ???????: 23013115 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

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

???????? ??????????: 23013115 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

?? ??? ??????

???????? ??????????	23013115
????????????	ca. 330,03 m ²
????? ??????	???????????????? ??????
???????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	11
????????????? ??? ????????????	9
????????????	4
????? ?????????????	1931

????? ????????	2.785.000 EUR
??????	
?????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????? ????????????????	2009
????????? ????????????????	?????????
?????????????????????????	ca. 73 m ²
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 23013115 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	137.00 kWh/m ² a
??????????????	31.08.2033	??????????????	
??????????????????		?????????????	E
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

???????? ??????????: 23013115 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 23013115 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 23013115 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 23013115 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 23013115 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 23013115 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 23013115 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 23013115 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 23013115 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 23013115 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 23013115 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 23013115 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 23013115 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

?? ?????????



???????? ??????????: 23013115 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

?? ?????????



??????? ???????: 23013115 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

?? ????????



???????? ??????????: 23013115 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

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

Dieses Stadthaus aus dem Jahr 1930 bietet Ihnen auf vier Ebenen eine Wohnfläche von ca. 330 m² mit herrlicher Süd-Ost-Ausrichtung und einem schönen Garten mit altem Baumbestand, blühenden Sträuchern und vielfältigen Pflanzen. Zusätzliche Ausbaureserve bietet der Dachboden, der bei einer Höhe von ca. 3,90 m über eine weitere Nutzfläche von ca. 30 m² verfügt und ebenso wie die unteren Etagen einen herrlichen Blick auf den Fernsehturm bietet. Auch wenn die Immobilie nicht mehr dem heutigen Standard entspricht und renovierungsbedürftig ist, fällt beim Betreten sofort die gute Substanz und der großzügige Gesamteindruck auf, der Ihnen viel Potenzial zur Verwirklichung Ihrer individuellen Vorstellungen bietet. Unterschiedlichste Wohnkonzepte lassen sich hier problemlos realisieren: Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten oder Familienwohnen. Im Hochparterre des Hauses befindet sich eine großzügige Diele, die über eine hochwertige Holzterrasse mit den Wohnebenen verbunden ist. Viele der ursprünglichen Stilelemente sind noch im Original erhalten. Insbesondere die schönen Dielenböden repräsentieren die Stilepoche der angebotenen Immobilie. Hier im Hochparterre befinden sich zwei große, herrschaftliche Wohn- und Esszimmer, die durch ein Schiebeelement miteinander verbunden sind und so zwei durchgehende Lichtquellen schaffen, die die Etage hell und freundlich erscheinen lassen. Von hier aus gelangt man direkt auf den Balkon, der einen herrlichen Blick in den schön bepflanzten Garten bietet. Angrenzend befindet sich die Küche, die direkt über den Essbereich und die Diele zu erreichen ist. Ein Gäste-WC mit Dusche im Eingangsbereich rundet den Grundriss dieser Ebene ab. Das Obergeschoss besteht aus insgesamt drei Zimmern, die z.B. als Elternschlafzimmer, Ankleidezimmer mit Zugang zu einem kleinen Balkon und Tageslichtbad sowie als Arbeitszimmer ausgebaut werden könnten. Das Dachgeschoss könnte wunderbar als Kinderzimmeretage dienen, denn hier befinden sich drei geräumige Zimmer, zwei davon mit kleinen Abstellräumen und ein großes Bad mit Tageslicht. Ebenfalls über die Holzterrasse erreichbar ist der eingangs beschriebene Dachboden mit Ausbaupotenzial, der verschiedene Möglichkeiten bietet. Ideal für Mehrgenerationenwohnen, für ältere Kinder oder als eigenes Refugium. Zurück ins Hochparterre. Eine Treppe führt in den Souterrain. Auf der linken Seite befindet sich ein Kellerraum, der direkt unter der Eingangstreppe gebaut wurde. Weiter auf dieser Achse gelangt man in die Garage, über die man auch den Heizungsraum erreicht. Weiter rechts befinden sich ein Bad, ein Gästezimmer und ein kleines WC sowie der direkte Zugang zur Sommerküche und der Ausgang auf den Balkon und in den schönen großen Stadtgarten. Insgesamt vier Balkone auf vier Etagen verweisen auf die optimale Lage der rückwärtigen Fassade mit Blick in die ruhigen Gärten des Wohnviertels, das von altem Baumbestand und viel Grün geprägt ist. Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser

Rarität im Herzen von Oberkassel, die Ihnen so viele Möglichkeiten bietet! Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin vor Ort.

??????? ???????: 23013115 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

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

Die Immobilie befindet sich aufgrund des Baujahres in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Folgende Merkmale zeichnen die Immobilie jedoch aus:

- imposanter Eingangsbereich
- helle Räume mit Fensterfronten zum eingewachsenen Garten
- großzügige Raumaufteilung mit viel Licht und hohen Decken
- Deckenhöhe im Erdgeschoss 2,96 m
- alte Massivholzdielen
- vier Balkone
- ausbaufähige Terrassenfläche
- Ausbaupotential im Dachboden
- Garage

??????? ???????: 23013115 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

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

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

??????? ???????: 23013115 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 137.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. 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.

???????? ??????????: 23013115 - 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