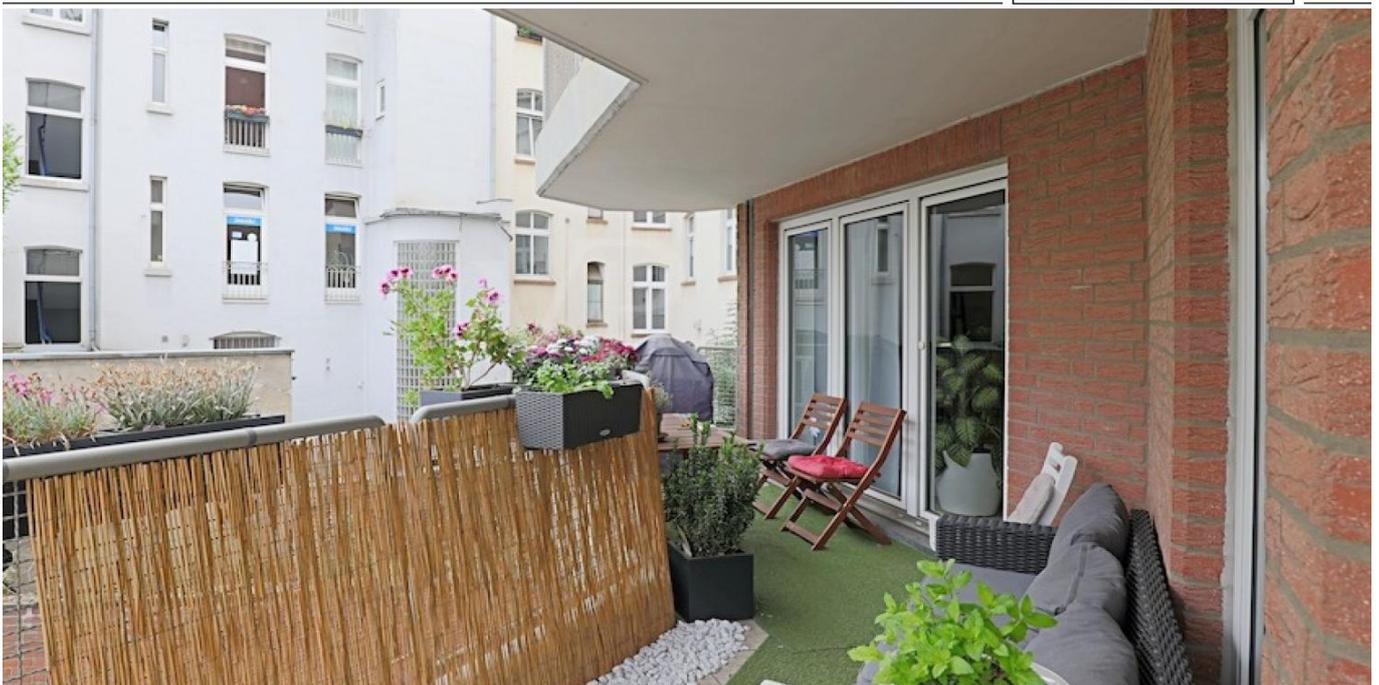


Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

# Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz

**CODICE OGGETTO: 22027134**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 96,57 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22027134
Superficie netta	ca. 96,57 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1986
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

CODICE OGGETTO: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	98.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.08.2033	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986

CODICE OGGETTO: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## La proprietà



Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere **Online-Immobilienbewertung** unter [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



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



CODICE OGGETTO: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel**

## Una prima impressione

Im 1. OG eines 8-Parteienhauses in Düsseldorf Oberkassel befindet sich diese dauerhaft vermietete 3-Zimmer-Wohnung. Vom Wohnungsflur aus sind alle Räume der Wohnung zu erreichen. Auf der linken Seite befindet sich das großzügige Wohn-/Esszimmer mit Ausgang zum Süd-West-Balkon. Das angrenzende Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank und ein Bett mit Kommode. Die beiden Bäder sind modern ausgestattet und verfügen über eine Badewanne mit Dusche, das Gästebad über eine fast bodentiefe Dusche. Die Küche grenzt an das Gästebad und bietet ausreichend Platz für eine voll ausgestattete Einbauküche. Ein Gäste-/Arbeitszimmer neben dem Gästebad rundet den durchdachten Grundriss ab. Zur Wohnung gehört ein großzügiger Kellerraum sowie ein im Angebotspreis enthaltener Tiefgaragenstellplatz, der direkt durch das Haus und bequem mit dem Aufzug zu erreichen ist. Im Untergeschoss befindet sich ein der Wohnung zugeordneter Kellerraum. Der derzeitige Mieter bewohnt die Immobilie seit dem Jahr 2020 und verfügt über zwei getrennte Mietverträge, einen für die Wohnung und einen für den Stellplatz. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 1.098,40 € zzgl. Stellplatz 100 €. monatlich.

CODICE OGGETTO: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## Dettagli dei servizi

- derzeit vermietet
- Mietvertrag & Stellplatzvertrag getrennt
- zwei hell geflieste Bäder
- Laminatböden
- Balkon mit Süd-West-Ausrichtung

**CODICE OGGETTO: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel**

## Tutto sulla posizione

Dort, wo der Rhein seinen Knick macht, liegt Oberkassel: gegenüber der Altstadt und nur wenige U-Bahn-Stationen von der Nobel-Einkaufsmeile Kö entfernt. Die Verkehrsanbindung, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, ist hervorragend. Zwei Rheinbrücken verbinden Oberkassel mit der Düsseldorfer City. Auf der fußläufig erreichbaren Luegallee und rund um den Barbarossa-Platz finden Sie im Herzen Oberkassels neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf auch Ärzte, Banken, verschiedene Schulen sowie einen zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt. Dank einer lebendigen Kneipenszene, einem Spitzenrestaurant, herrlichen Spazierwegen entlang des Rheinuferes sowie zahlreichen weiteren Unterhaltungs- und Freizeitmöglichkeiten und einer perfekten Infrastruktur erwartet Sie hier echte Lebensqualität, die Oberkassel zu einer der Top-Lagen der Landeshauptstadt macht. Über die A 52 und die A 57 sind Sie hier zudem hervorragend an das Autobahnnetz rund um Düsseldorf angebunden und erreichen bequem die Nachbarstädte Neuss, Krefeld, Mönchengladbach und Köln. Kindergärten: Milchzahnkiste e.V. Kindergarten in Oberkassel Niederkassel Lörick Emanuel-Leutze-Straße 1B, 40547 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 Japanische Internationale Schule, Niederkasseler Kirchweg 38, 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 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: Spaghetti & Stars, Oberkasseler Straße 65, 40545 Düsseldorf Zille Oberkassel, Lueg-Platz 1, 40545 Düsseldorf Stappen, Luegallee 50, 40545 Düsseldorf Muggel, Dominikanerstraße 4, 40545 Düsseldorf Brasserie Hülsmann Oberkassel, Belsenstraße 1, 40545 Düsseldorf Krankenhaus: St. Martinus Krankenhaus, Gladbacher Str. 26, 40219 Düsseldorf Naherholung: Rheinpromenade, Rheinufer

**CODICE OGGETTO: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 98.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

CODICE OGGETTO: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 Düsseldorf  
E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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