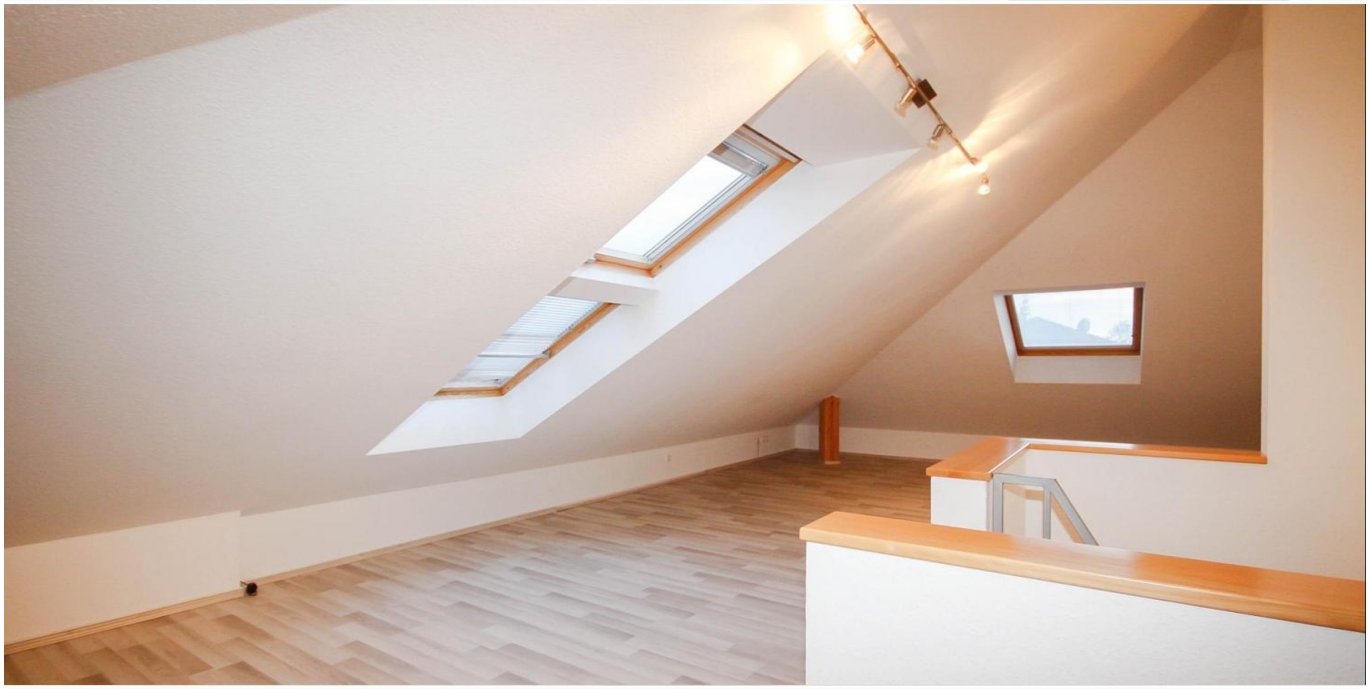
Düsseldorf

Doppelhaushälfte in gefragter Lage - Ideal zum Wohlfühlen

Objektnummer: 25013202



MIETPREIS: 2.750 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 133 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 250 m²

Objektnummer: 25013202 - 40489 Düsseldorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25013202 - 40489 Düsseldorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25013202
Wohnfläche	ca. 133 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2004
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage, 100 EUR (Miete)

Mietpreis	2.750 EUR
Nebenkosten	150 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 55 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25013202 - 40489 Düsseldorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	54.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.01.2027	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 25013202 - 40489 Düsseldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25013202 - 40489 Düsseldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25013202 - 40489 Düsseldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25013202 - 40489 Düsseldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25013202 - 40489 Düsseldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25013202 - 40489 Düsseldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25013202 - 40489 Düsseldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25013202 - 40489 Düsseldorf

Die Immobilie

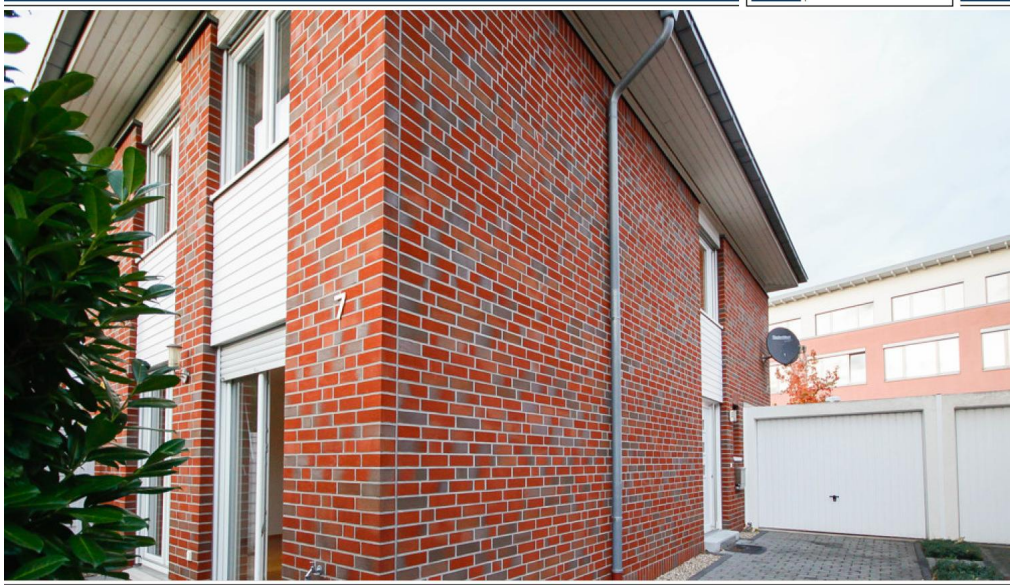
Objektnummer: 25013202 - 40489 Düsseldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25013202 - 40489 Düsseldorf

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Objektnummer: 25013202 - 40489 Düsseldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25013202 - 40489 Düsseldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25013202 - 40489 Düsseldorf

Ein erster Eindruck

Wir haben ein attraktives Haus zur Miete, das ideal für Familien geeignet ist. Mit einer Wohnfläche von ca. 133 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 250 m² bietet dieses Haus ausgiebig Platz für ein angenehmes Wohnen.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ein Badezimmer steht zur Verfügung und sorgt für Komfort und Bequemlichkeit.

Die Immobilie besticht durch eine ansprechende Architektur und eine praktische Raumaufteilung. Das sonnige und geräumige Wohnzimmer ist der perfekte Ort für entspannte Stunden mit der Familie oder Freunden. Eine gut ausgestattete Küche ermöglicht eine einfache Zubereitung von Mahlzeiten, während der Essbereich Platz für gemeinsame Mahlzeiten bietet.

Das Highlight des Hauses ist der Balkon/Terrasse, der eine hervorragende Aussicht auf die Umgebung bietet und ideal für erholsame Stunden im Freien ist. Hier können die Bewohner die Sonne genießen oder den Tag in entspannter Atmosphäre ausklingen lassen.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, die eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet. Die Umgebung ist familienfreundlich und bietet viel Grünfläche sowie Spielplätze für Kinder.

Die Immobilie ist in einem guten Zustand und wurde qualitativ hochwertig ausgebaut. Sie verfügt über moderne Ausstattung wie eine Heizungsanlage und ist energieeffizient.

Wir laden Sie herzlich dazu ein, dieses attraktive Haus zu besichtigen. Die Immobilie bietet alles, was Sie für ein komfortables und angenehmes Wohnen benötigen.

Objektnummer: 25013202 - 40489 Düsseldorf

Ausstattung und Details

- offene Küche
- Gäste- WC
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Terrasse
- Garage und Außenstellplatz

Objektnummer: 25013202 - 40489 Düsseldorf

Alles zum Standort

Direkt am Rheinstrom und auf halbem Wege zwischen Düsseldorf und Duisburg liegt die ehemalige Reichsstadt Kaiserswerth. Der historische Stadtkern mit seinem pittoresken Charme. Zudem ein beliebtes Ausflugsziel mit einem gelungenen Mix aus dörflicher Idylle und modernem Zeitgeist.
Der über 1300 Jahre alte Ort bietet eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten von exquisiten Boutiquen bis hin zu „Tante Emma Läden“. Banken, Ärzte und Apotheken befinden sich im direkten Umfeld und die abwechslungsreiche Gastronomie bietet alles was das Herz begehrt: den rustikalen Biergarten sowie auch das Sterne-Restaurant. Kindergärten, Grundschulen, zwei private Gymnasien mit bestem Ruf sowie die internationale Schule gewährleisten optimale Ausbildungschancen für den Nachwuchs.

Die reizvolle Niederrheinlandschaft mit Auen, Wäldern und Feldern garantiert ebenso wie die nahe Kunst- und Kulturwelt Düsseldorfs zu jeder Jahreszeit vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Kaiserswerth liegt im nördlichen Teil von Düsseldorf und ist daher sehr gut an die Nachbarstädte wie z.B. Ratingen und Essen angebunden. Sie erreichen über die Kaiserswertherstraße schnell die Autobahn A 44, sowie über den nördlichen Zubringer gelangen Sie schnell in die Innenstadt. Auch öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

Kindergärten:
Kita Fliedner, Fliednerstraße 22-24, 40489 Düsseldorf

Grundschulen:
GGS Kaiserswerth, Fliednerstraße 32, 40489 Düsseldorf

Weiterführende Schulen:
Erzbischöfliches. Suitbertus-Gymnasium, An St. Swidbert 51, 40489 Düsseldorf
Theodor-Fliedner-Gymnasium, Kalkumer Schloßallee 28, 40489 Düsseldorf

Bus, Bahnverbindungen:
U79, 728, 749 751, 760

Restaurants:
Pizzeria Roma Ristorante, Am Kreuzberg 3, 40489 Düsseldorf

Querbett, Pfaffenmühlenweg 6, 40489 Düsseldorf

Krankenhaus:
Florence-Nightingale-Krankenhaus, Kreuzbergstraße 79, 40489 Düsseldorf

Objektnummer: 25013202 - 40489 Düsseldorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.1.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 54.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
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.

Objektnummer: 25013202 - 40489 Düsseldorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com