Düsseldorf – Oberkassel

3-Zimmer Wohnung in bester Lage von Oberkassel

Property ID: 23013166

PURCHASE PRICE: 590.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 95,34 m^2 • ROOMS: 3

Property ID: 23013166 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23013166 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

At a glance

Property ID	23013166
Living Space	ca. 95,34 m²
Available from	According to the arrangement
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1978
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	590.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,5 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2014
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23013166 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	13.01.2031
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	138.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	E

Property ID: 23013166 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

The property

Property ID: 23013166 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

A first impression

Zum Verkauf steht diese wunderschön renovierte 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Wohnlage. Mit einer Wohnfläche von ca. 95 m² bietet sie ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, das 2014 komplett saniert wurde. Der gesamte Wohnbereich ist mit hochwertigem Parkett und glatt verputzten Wänden ausgestattet, was ein modernes und elegantes Wohnambiente schafft. Die Elektrik wurde erneuert und das Bad sowie das Gäste-WC wurden komplett renoviert und mit hochwertigen Sanitärobjekten ausgestattet. Der Grundriss der Wohnung ist optimal geschnitten und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Große, bodentiefe Fenster sorgen für eine helle, lichtdurchflutete Atmosphäre im gesamten Wohnbereich. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon, auf dem Sie die warmen Sommerabende in vollen Zügen genießen können. Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die Nettokaltmiete beträgt 1.530,00 €. Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohngegend mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. In der näheren Umgebung befinden sich Grünflächen und Parks, die zu erholsamen Spaziergängen einladen. Insgesamt bietet diese Immobilie eine hochwertige Ausstattung und viel Wohnkomfort. Die ideale Wohnung für anspruchsvolle Käuferinnen und Käufer, die ein stilvolles Zuhause suchen. Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern und erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum.

Property ID: 23013166 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

Details of amenities

- Einbauküche von Schaffrath mit Markengeräten
- neues und renoviertes Bad
- saniertes Gäste-WC
- Abstellraum in der Wohnung
- zwei Balkone
- elektrische Rollläden
- Markise
- bodentiefe Fenster
- Kellerraum
- Parkettboden
- glatt verputzte Wände
- neue Elektrik
- teilweise Halogenspots in der Decke

Property ID: 23013166 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

All about the location

Dort, wo der Rhein sein Knie anwinkelt, liegt Oberkassel: vis-à-vis der Altstadt und nur wenige U-Bahnstationen von der Edeleinkaufsmeile Kö entfernt. Die Verkehrsanbindungen, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, sind hervorragend. Zwei Rheinbrücken verbinden Oberkassel mit der Düsseldorfer Innenstadt. Auf der fußläufig erreichbaren „Luegallee“ und rund um den „Barbarossa-Platz“ 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- Szene über das Spitzen-Restaurant, herrlichen Spazierwegen entlang der Rheinufer bis hin zu zahlreichen weiteren Unterhaltungs- und Freizeitmöglichkeiten und einer 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: Milchzahnkiste e.V. Kindergarten in Oberkassel Niederkassel LörickEmanuel-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: Muggel, Dominikanerstraße 4, 40545 Düsseldorf Brasserie Hülsmann Oberkassel, Belsenstraße 1, 40545 Düsseldorf Krankenhaus: St. Martinus Krankenhaus, Gladbacher Str. 26, 40219 Düsseldorf Naherholung: Rheinpromenade, Rheinufer

Property ID: 23013166 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.1.2031. Endenergieverbrauch beträgt 138.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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.

Property ID: 23013166 - 40547 Düsseldorf – Oberkassel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com