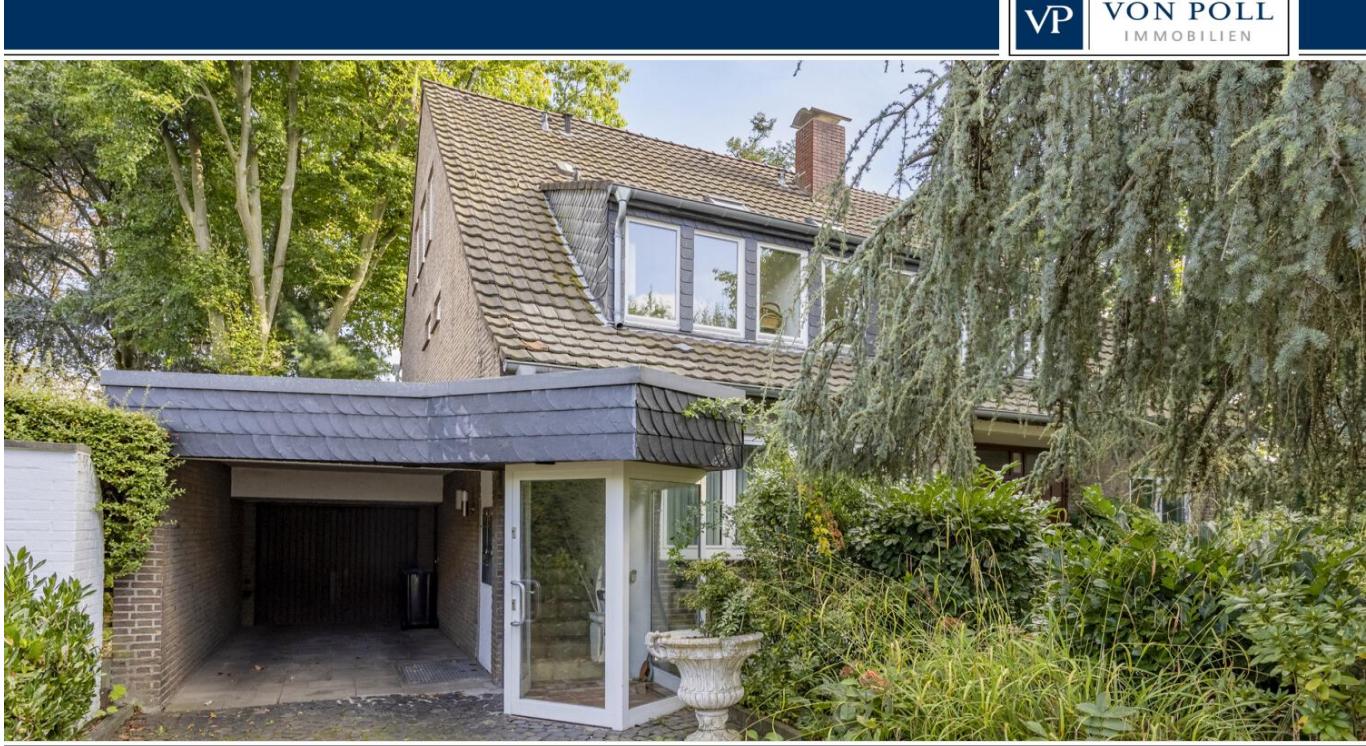


Düsseldorf – Niederkassel

House within a house - 2 separate apartments possible or one large one - great view, quiet!

Property ID: 25013176



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 198,8 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

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

Property ID: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

At a glance

Property ID	25013176	Purchase Price	995.000 EUR
Living Space	ca. 198,8 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	1980
Bedrooms	3	Condition of property	In need of renovation
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1969	Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	239.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	05.10.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1969

Property ID: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

The property



Property ID: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

The property



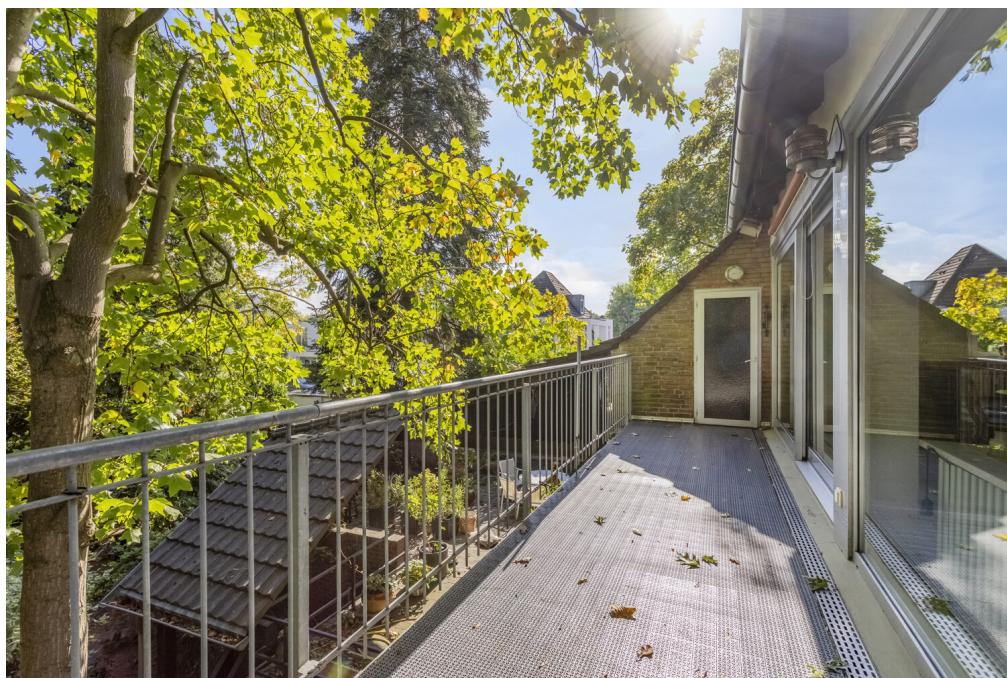
Property ID: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

The property



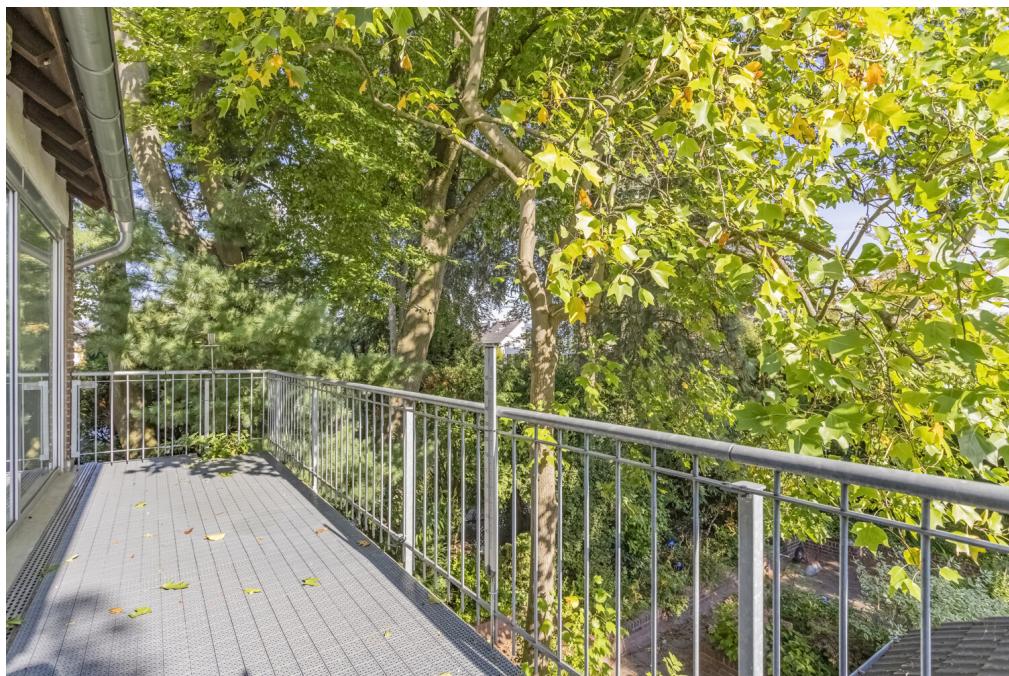
Property ID: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

The property



Property ID: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

The property



Property ID: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

The property



Property ID: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

The property



Property ID: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

The property



Property ID: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

The property



Property ID: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

The property



Property ID: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

The property



Property ID: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

The property



Property ID: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

The property



Property ID: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

A first impression

Charming maisonette apartment with panoramic views and ample design flexibility. This spacious maisonette apartment with approximately 200 m² of living space is located in a well-maintained two-family house built in 1969. The special feature: Here you'll find a home with plenty of room for your ideas and the freedom to realize your individual living dreams. Quiet location & small community. The property is situated on a pleasant side street, surrounded by an established neighborhood. Thanks to the small owners' association with only two parties, you'll enjoy a high degree of peace and privacy – while also benefiting from good local amenities. Flexible living concept. The separate entrance immediately creates an exclusive house-within-a-house feeling. Spread over two floors, a living concept unfolds that offers numerous possibilities: Use the maisonette as a spacious unit with up to three bedrooms – or divide it into two apartments. The attic is ideally suited as a self-contained two-room apartment. On the ground floor, you'll find a light-filled living and dining area with a fireplace, floor-to-ceiling windows, and access to a balcony with a storage room – a perfect place to relax or for small garden projects. A total of four rooms, two bathrooms, and a guest WC are available. Features & Condition: Light marble flooring lends the living spaces an elegant touch. The kitchen and bathrooms are functional but reflect the building's age – ideal for those who want to add their own personal touch. The house is heated by central heating. Conveniently, the apartment includes a garage and two outdoor parking spaces, offering ample room for your vehicles and those of your guests. Potential for Individualists: The apartment requires renovation – but this is precisely what gives you the opportunity to design your new home according to your own vision. No major work has been carried out since the modernization in 1980, so you have an exciting project with plenty of room for development. In short: A maisonette with generous living space, flexible use, and a quiet location – perfect for those who enjoy designing and are looking for a home with character. We would be happy to send you further information or arrange a viewing appointment. We look forward to your inquiry! Feel free to visit our Instagram page "vonpoll_duesseldorf". There you will find more exciting property offers and stay up to date.

Property ID: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

Details of amenities

- Marmorboden (hell)
- eigener Eingang (Haus im Haus)
- Garage
- 2 Stellplätze
- großer Wohn-/Essbereich mit offenem Kamin
- bodentiefe Fenster
- toller Balkon mit Abstellraum und Blick ins Grüne
- kleine Wohnungseigentümergemeinschaft (2 Parteien)
- Dachgeschoss als separate 2 Zimmer Wohnung nutzbar
- eine große Wohnung mit 3 Schlafzimmern oder 2 separate Wohnungen möglich
- Klinkerfassade
- charmantes Haus
- ruhige Lage
- gepflegte Nachbarschaft
- 2 Badezimmer
- Gäste-WC
- Kamin
- Potenzial zur Selbstgestaltung

Property ID: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

All about the location

Die angebotene Wohnung befindet sich in Niederkassel, einer der besten Lagen Düsseldorfs. Hier prägen schöne alte Häuser, urige Restaurants und Biergärten das Straßenbild. Hier wohnen Sie in schöner und ruhiger Umgebung abseits des Trubels der City.

Der Rhein ist von hier aus fußläufig schnell erreicht und bietet Platz für kreative Denkpausen an der frischen Luft. Auf der nahe gelegenen Oberkasseler Straße finden sich unmittelbar Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ein vielfältiges gastronomisches Angebot sowie Anschluss an den ÖPNV. Über die Theodor-Heuss-Brücke und den Seestern erreichen Sie die A 52 mit dem Auto in 2 Minuten, auch in die Innenstadt benötigen Sie von hier nicht lange, da die Oberkasseler Brücke ebenfalls schnell erreicht ist. Zudem haben Sie optimale Verkehrsanbindungen zu den Autobahnen in Richtung Neuss, Düsseldorf, Krefeld und Mönchengladbach.

Kindergärten:

EKO Kindergarten e.V., Brüggener Weg 4, 40547 Düsseldorf

Japanischer Kindergarten e.V., Niederkasseler Kirchweg 108, 40547 Düsseldorf

Kitablue, Niederkasseler Str. 63, 40547 Düsseldorf

Ev. Kindertagesstätte, Wettinerstraße 6, 40547 Düsseldorf

Grundschulen:

Kath. Grundschule, Niederkasseler Str. 36, 40547 Düsseldorf

Städt. Gem. Grundschule Don-Bosco-Schule, Salierstraße 37, 40547 Düsseldorf

Weiterführende Schulen:

Cecilien Gymnasium, Schorlemerstraße 99, 40547 Düsseldorf

Städt. Comenius Gymnasium, Hansaallee 90, 40547 Düsseldorf

Griechisches Gymnasium & Lyzeum Düsseldorf, Heerter Sandberg 12, 40549
Düsseldorf

Bahnlinien:

U70, U74, U75, U76, U77

Fernstraßen:

B7, A52

Buslinien:

SB51, 828, 833, 834, 835, 836, 863, M3

Supermärkte:

Rewe, Kaiser's, SuperBioMarkt, ALDI SÜD, Feinkost Cayan, Netto, Edeka

Shopping:

Lörrick- Karree, Kö-Bogen, Düsseldorf Arcaden, Königsallee

Restaurant:

Osteria Saitta am Nußbaum (ital.), Alt-Niederkassel 32, 40547 Düsseldorf

Dorfstube Düsseldorf, Lanker Str. 2, 40545 Düsseldorf

Ristorante La Casetta (ital.), Alt-Niederkassel 105, 40547 Düsseldorf

Krankenhaus:

Klinik am Rhein, Kaiser-Wilhelm- Ring 43A, 40545 Düsseldorf

Property ID: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 239.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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



VON POLL
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com