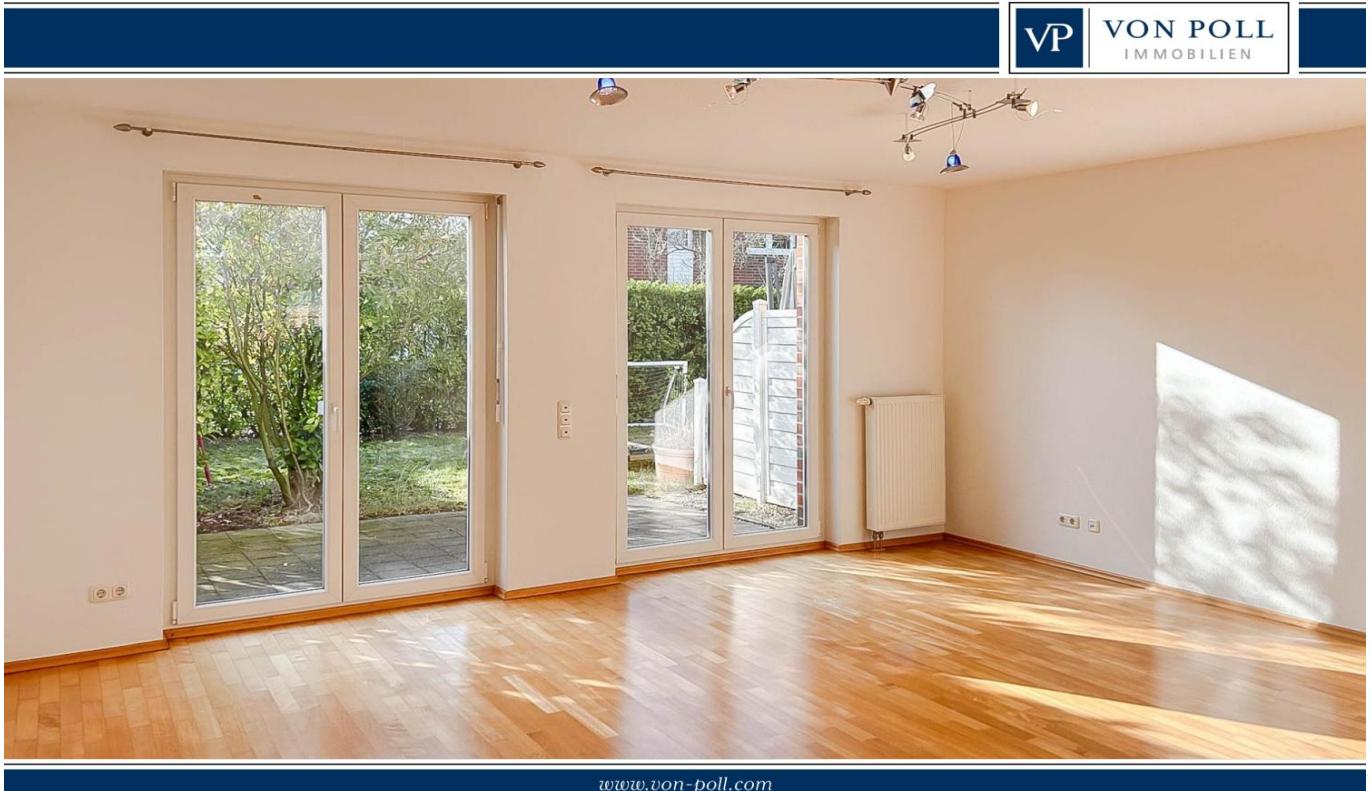


Düsseldorf

## Cozy home in a sought-after location - ideal for feeling at home.

*Property ID: 25013202*



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

RENT PRICE: 2.600 EUR • LIVING SPACE: ca. 133 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 250 m<sup>2</sup>

Property ID: 25013202 - 40489 Düsseldorf

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

Property ID: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## At a glance

Property ID	25013202	Rent price	2.600 EUR
Living Space	ca. 133 m <sup>2</sup>	Additional costs	150 EUR
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Modernised
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 55 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	2004		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage, 100 EUR (Rent)		

Property ID: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	54.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.01.2027	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2004

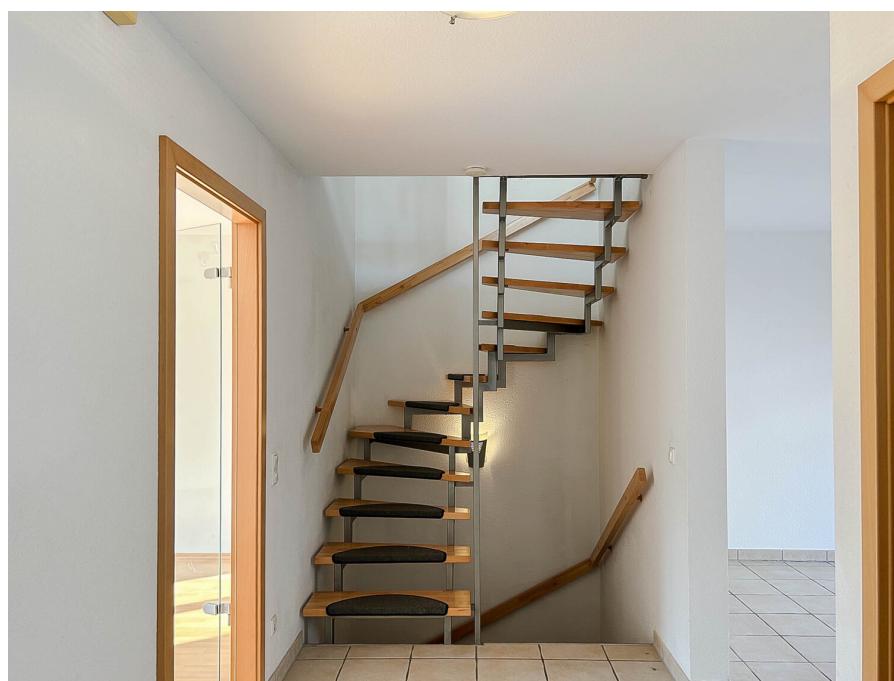
Property ID: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## The property



Property ID: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## The property



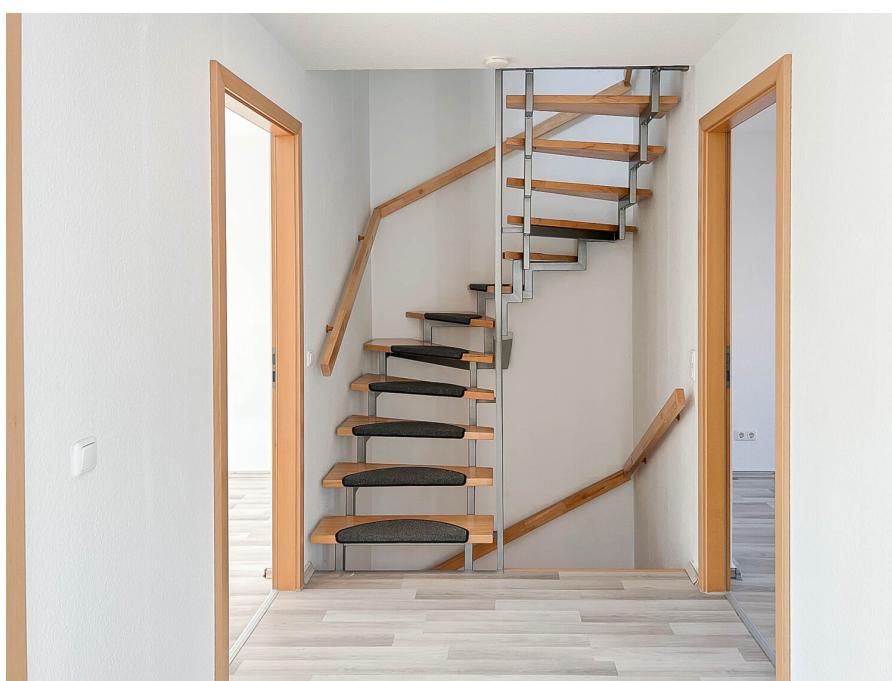
Property ID: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## The property



Property ID: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## The property



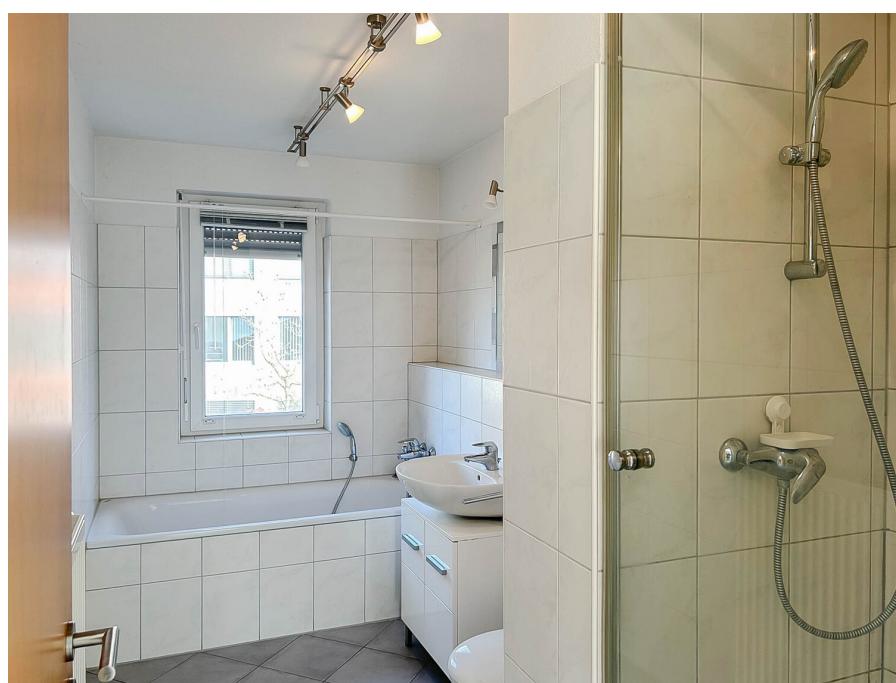
Property ID: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## The property



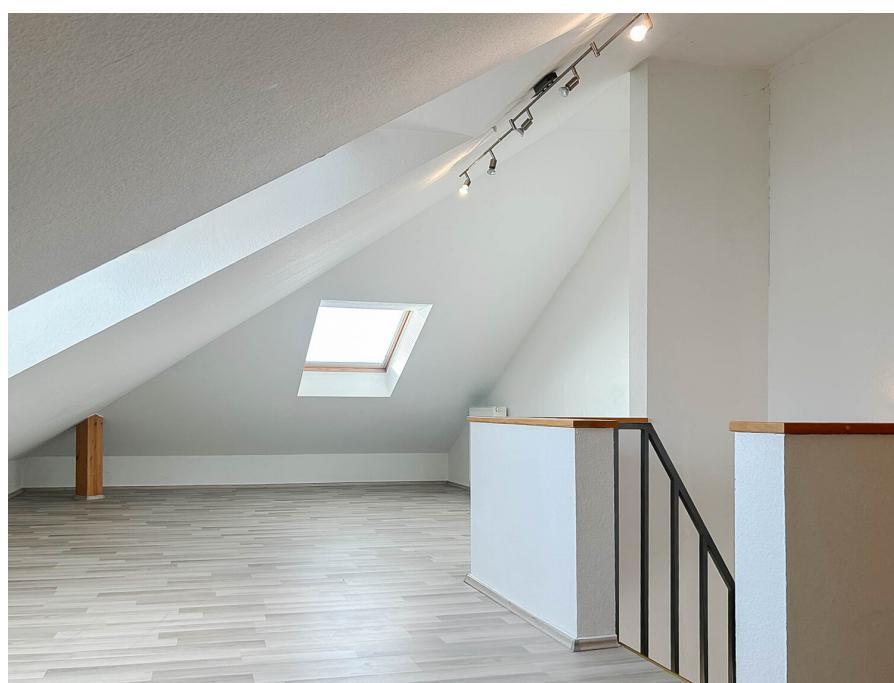
Property ID: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## The property



Property ID: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## The property



Property ID: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## The property



Property ID: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## A first impression

We have an attractive house for rent, ideal for families. With approximately 133 m<sup>2</sup> of living space and a plot of approximately 250 m<sup>2</sup>, this house offers ample room for comfortable living. The house has a total of five rooms, including three bedrooms, providing space for individual design options. A bathroom is available for comfort and convenience. The property boasts appealing architecture and a practical layout. The sunny and spacious living room is the perfect place to relax with family or friends. A well-equipped kitchen allows for easy meal preparation, while the dining area offers space for shared meals. The highlight of the house is the balcony/terrace, which offers excellent views of the surrounding area and is ideal for relaxing outdoors. Here, residents can soak up the sun or unwind at the end of the day. The house is situated in a quiet yet central location, ensuring easy access to shops, schools, and public transport. The neighborhood is family-friendly and offers plenty of green spaces and playgrounds for children. The property is in good condition and has been finished to a high standard. It features modern amenities such as a heating system and is energy-efficient. We cordially invite you to view this attractive house. The property offers everything you need for comfortable and pleasant living.

Property ID: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## Details of amenities

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

**Property ID: 25013202 - 40489 Düsseldorf**

## All about the location

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 begehrte: 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

Property ID: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.1.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 54.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 25013202 - 40489 Düsseldorf

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