

Düsseldorf – Niederkassel

Casa dentro de una casa - 2 apartamentos separados posibles o uno grande - excelente vista, tranquilidad!

Número de propiedad: 25013176



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 995.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 198,8 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

De un vistazo

Número de propiedad	25013176
Superficie habitable	ca. 198,8 m ²
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1969
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	995.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1980
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	05.10.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	239.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1969

Número de propiedad: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La propiedad



Número de propiedad: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La propiedad



Número de propiedad: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La propiedad



Número de propiedad: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La propiedad



Número de propiedad: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La propiedad



Número de propiedad: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La propiedad



Número de propiedad: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La propiedad



Número de propiedad: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La propiedad



Número de propiedad: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La propiedad



Número de propiedad: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La propiedad



Número de propiedad: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La propiedad



Número de propiedad: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La propiedad



Número de propiedad: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La propiedad



Número de propiedad: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

Una primera impresión

Encantador dúplex con vistas panorámicas y gran flexibilidad de diseño. Este espacioso dúplex, con aproximadamente 200 m² de superficie habitable, se encuentra en una casa bifamiliar bien cuidada, construida en 1969. Su característica especial: aquí encontrará un hogar con mucho espacio para sus ideas y la libertad de hacer realidad sus sueños de vida. Ubicación tranquila y comunidad pequeña. La propiedad se encuentra en una agradable calle lateral, rodeada de un vecindario consolidado. Gracias a la pequeña comunidad de propietarios, compuesta solo por dos personas, disfrutará de un alto grado de tranquilidad y privacidad, a la vez que se beneficia de excelentes servicios locales. Concepto de vivienda flexible. La entrada independiente crea inmediatamente una sensación exclusiva de casa dentro de otra. Distribuido en dos plantas, se despliega un concepto de vivienda que ofrece numerosas posibilidades: utilice el dúplex como una espaciosa unidad con hasta tres dormitorios o divídalo en dos apartamentos. El ático es ideal como apartamento independiente de dos habitaciones. En la planta baja, encontrará un luminoso salón-comedor con chimenea, ventanales de suelo a techo y acceso a un balcón con trastero: un lugar perfecto para relajarse o para pequeños proyectos de jardín. Dispone de cuatro habitaciones, dos baños y un aseo de cortesía. Características y estado: Los suelos de mármol claro aportan un toque elegante a los espacios. La cocina y los baños son funcionales, pero reflejan la antigüedad del edificio, ideales para quienes deseen añadir su propio toque personal. La casa cuenta con calefacción central. El apartamento incluye un garaje y dos plazas de aparcamiento exterior, lo que ofrece amplio espacio para sus vehículos y los de sus invitados. Ideal para individualistas: El apartamento requiere reforma, pero esto es precisamente lo que le brinda la oportunidad de diseñar su nuevo hogar a su gusto. No se han realizado obras importantes desde la modernización en 1980, por lo que se trata de un proyecto emocionante con mucho potencial de desarrollo. En resumen: Un dúplex con amplio espacio habitable, uso flexible y una ubicación tranquila, perfecto para quienes disfrutan del diseño y buscan una casa con carácter. Estaremos encantados de enviarle más información o concertar una visita. ¡Esperamos su consulta! No dude en visitar nuestra página de Instagram "vonpoll_duesseldorf". Allí encontrará más ofertas inmobiliarias interesantes y se mantendrá al día.

Número de propiedad: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

Detalles de los servicios

- 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 Wohnungseigentümergeinschaft (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

Número de propiedad: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

Todo sobre la ubicación

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, Heerdter 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

Número de propiedad: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

Otros datos

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

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

Número de propiedad: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com