

Düsseldorf – Niederkassel

Maison dans la maison - 2 appartements séparés possibles ou un seul grand appartement - vue magnifique, calme !

CODE DU BIEN: 25013176



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 198,8 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013176
Surface habitable	ca. 198,8 m ²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1969
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	995.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1980
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	05.10.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	239.80 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1969

CODE DU BIEN: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

Une première impression

Charmant appartement en duplex avec vue panoramique et grande flexibilité d'aménagement. Ce spacieux appartement en duplex d'environ 200 m² est situé dans une maison bi-familiale bien entretenue, construite en 1969. Son atout majeur : un espace généreux pour laisser libre cours à vos idées et réaliser vos rêves d'habitation. Quartier calme et petite communauté. La propriété se trouve dans une rue calme et agréable, au sein d'un quartier résidentiel établi. Grâce à la petite copropriété (composée de seulement deux personnes), vous profiterez d'une grande tranquillité et d'une intimité totale, tout en bénéficiant des commodités de proximité. Un concept d'habitat flexible. L'entrée indépendante crée d'emblée une impression d'intimité, comme dans une maison au sein de la maison. Réparti sur deux niveaux, l'appartement offre de nombreuses possibilités : utilisez le duplex comme un spacieux logement avec jusqu'à trois chambres, ou divisez-le en deux appartements. Les combles aménagés peuvent être transformés en un studio indépendant de deux pièces. Au rez-de-chaussée, vous découvrirez un séjour/salle à manger lumineux avec cheminée, baies vitrées et accès à un balcon avec débarras – un espace idéal pour se détendre ou bricoler au jardin. L'appartement comprend quatre chambres, deux salles de bains et un WC invités. Caractéristiques et état : Le sol en marbre clair confère une touche d'élégance aux pièces à vivre. La cuisine et les salles de bains sont fonctionnelles, mais témoignent du cachet de l'immeuble – idéal pour ceux qui souhaitent y apporter leur touche personnelle. Le chauffage est centralisé. Un garage et deux places de parking extérieures complètent ce bien, offrant un espace généreux pour vos véhicules et ceux de vos invités. Potentiel pour les individualistes : Cet appartement nécessite des travaux de rénovation – une opportunité unique de concevoir votre nouveau chez-vous selon vos envies. Aucun gros chantier n'a été réalisé depuis la rénovation de 1980, vous offrant ainsi un projet passionnant avec un fort potentiel d'aménagement. En résumé : Un duplex spacieux et lumineux, au calme – parfait pour les amateurs de décoration et à la recherche d'un logement de caractère. Nous serions ravis de vous envoyer de plus amples informations ou d'organiser une visite. Nous attendons votre demande avec impatience ! N'hésitez pas à consulter notre page Instagram « vonpoll_duesseldorf ». Vous y découvrirez d'autres biens immobiliers intéressants et resterez informé(e) des dernières actualités.

CODE DU BIEN: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com