

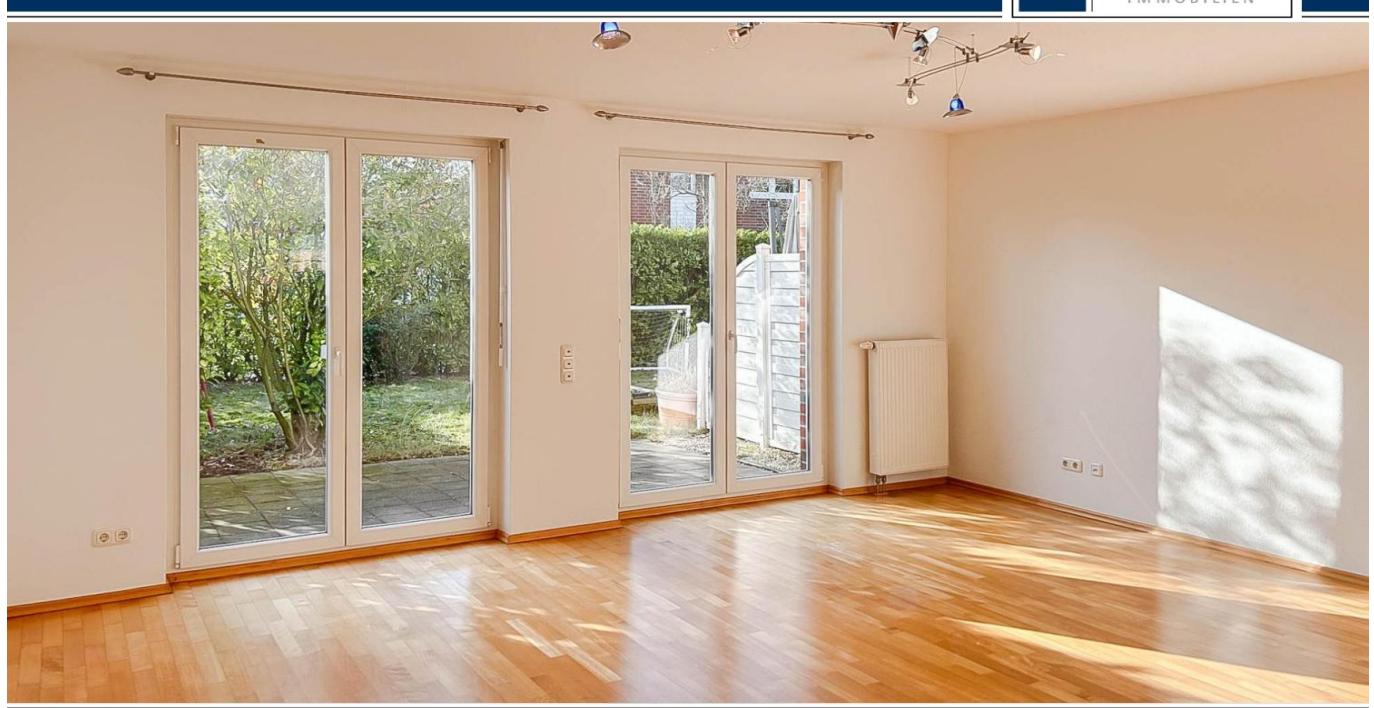
Düsseldorf

## Maison confortable dans un quartier recherché - idéale pour se sentir comme chez soi.

**CODE DU BIEN: 25013202**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX DE LOYER: 2.600 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 133 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 250 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25013202 - 40489 Düsseldorf

- 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: 25013202 - 40489 Düsseldorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013202	Prix de loyer	2.600 EUR
Surface habitable	ca. 133 m <sup>2</sup>	Coûts supplémentaires	150 EUR
Type de toiture	Toit en pavillon	Type de bien	Maisons jumelles
Pièces	5	État de la propriété	Modernisé
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 55 m <sup>2</sup>
Année de construction	2004	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage, 100 EUR (Location)		

**CODE DU BIEN: 25013202 - 40489 Düsseldorf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	09.01.2027	Consommation finale d'énergie	54.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2004

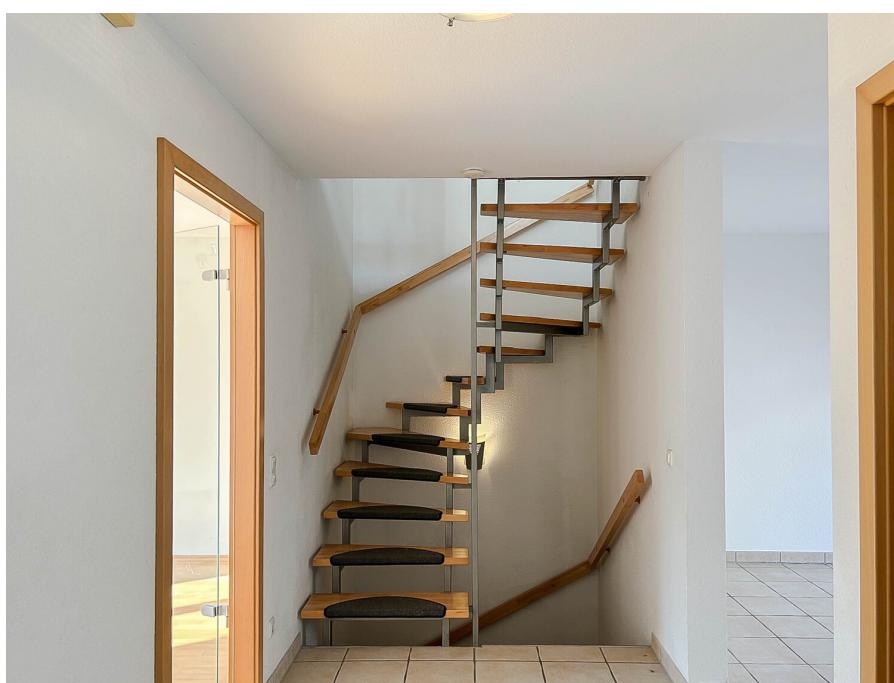
CODE DU BIEN: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## La propriété



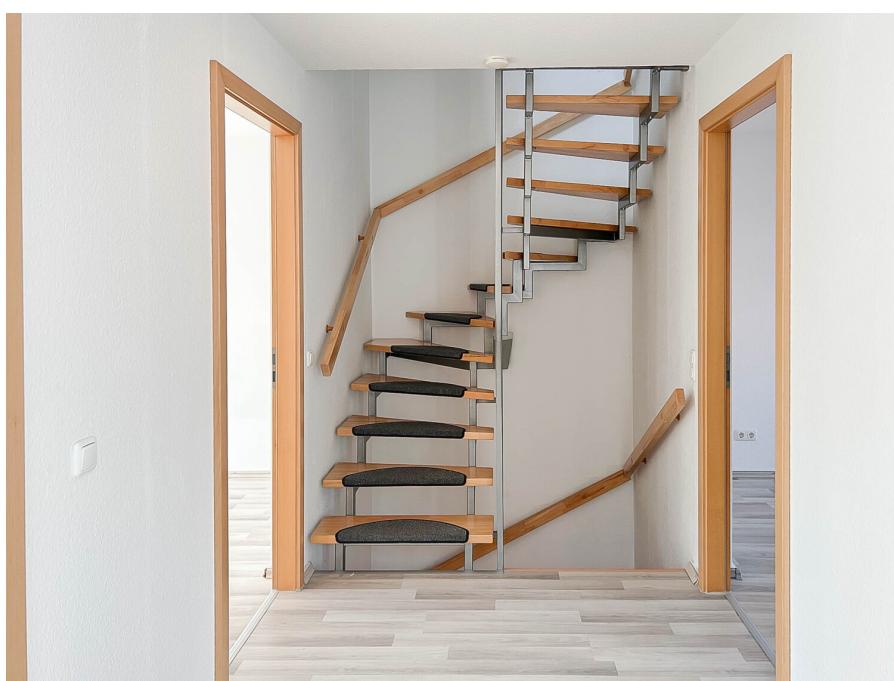
CODE DU BIEN: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## La propriété



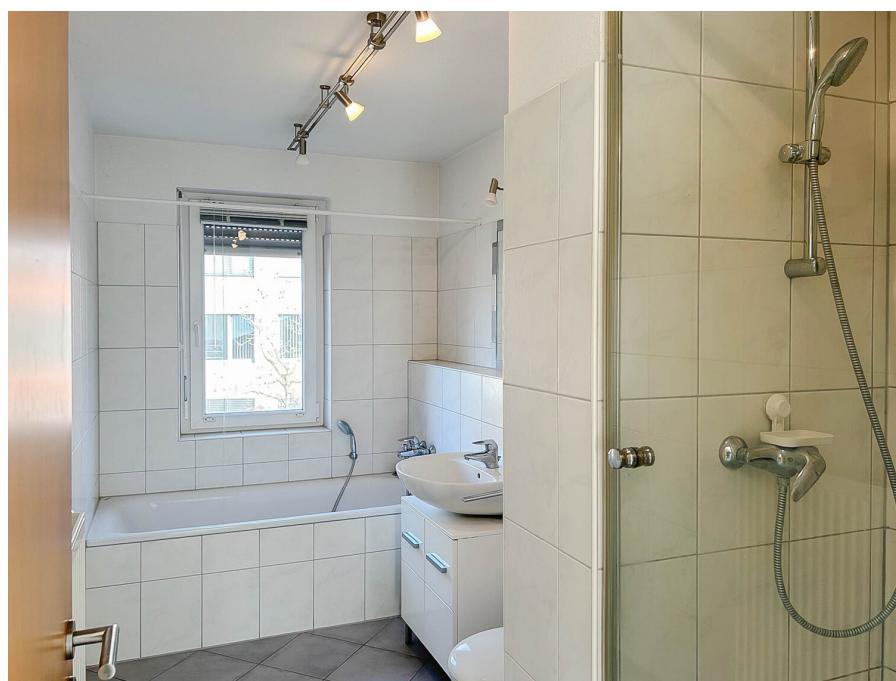
CODE DU BIEN: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## La propriété



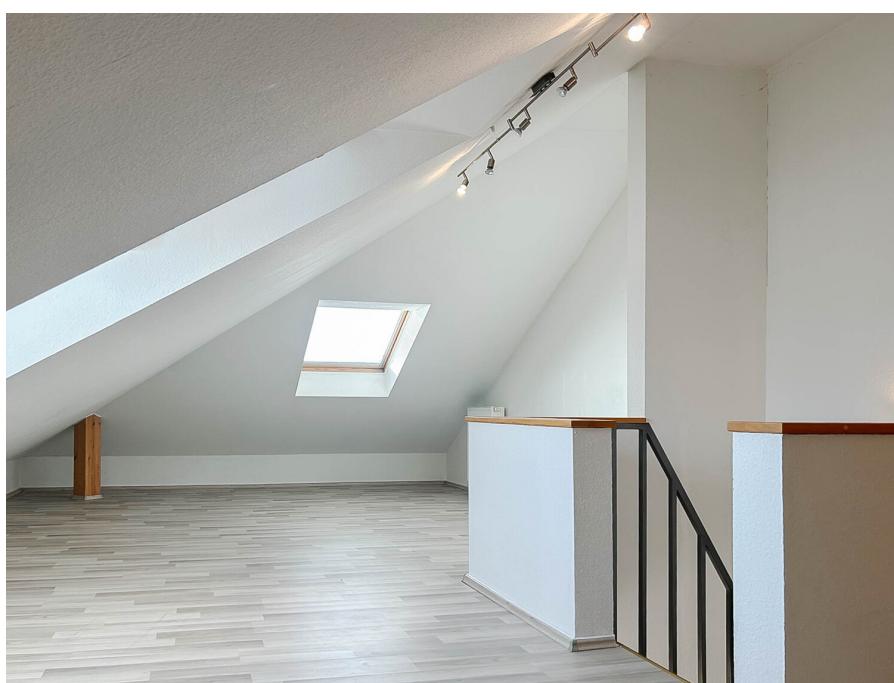
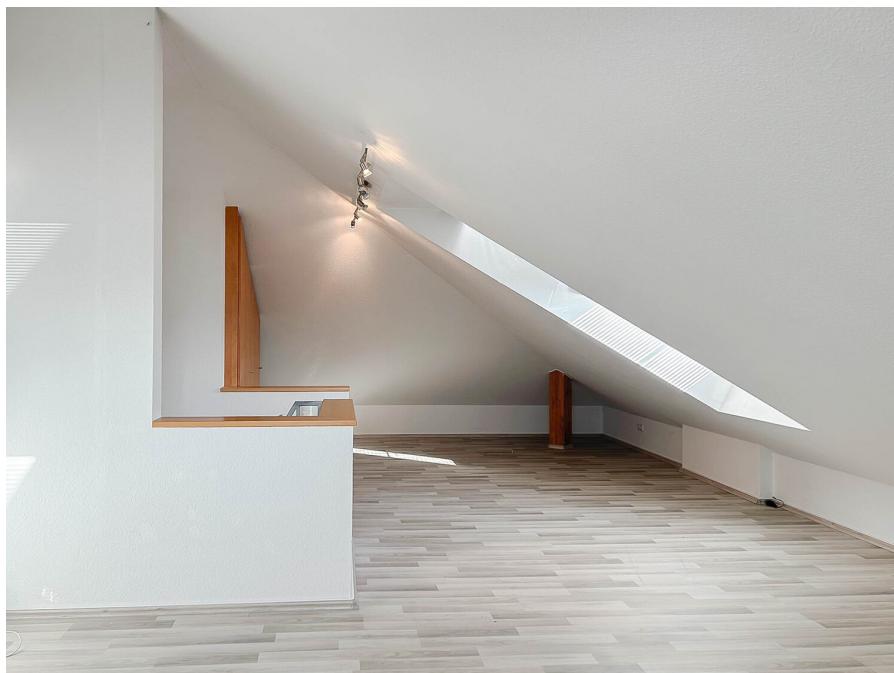
CODE DU BIEN: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25013202 - 40489 Düsseldorf**

## Une première impression

Nous proposons à la location une charmante maison, idéale pour les familles. Avec environ 133 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain d'environ 250 m<sup>2</sup>, cette maison offre un espace généreux pour un confort optimal. Elle comprend cinq pièces, dont trois chambres, laissant ainsi la possibilité d'un aménagement personnalisé. Une salle de bain est également à disposition. La maison bénéficie d'une architecture attrayante et d'une distribution fonctionnelle. Le salon, lumineux et spacieux, est l'endroit idéal pour se détendre en famille ou entre amis. La cuisine bien équipée permet de préparer facilement les repas, tandis que la salle à manger offre un espace convivial pour les repas partagés. Le point fort de la maison est son balcon/terrasse, qui offre une vue imprenable sur les environs et est parfait pour se détendre au soleil ou se relaxer en fin de journée. La maison est située dans un quartier calme et central, garantissant un accès facile aux commerces, aux écoles et aux transports en commun. Le quartier est familial et offre de nombreux espaces verts et des aires de jeux pour enfants. La maison est en bon état et bénéficie de finitions de qualité. Elle est équipée de commodités modernes, telles qu'un système de chauffage performant et économique en énergie. Nous vous invitons cordialement à visiter cette charmante maison. La propriété offre tout le confort nécessaire pour une vie agréable.

CODE DU BIEN: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25013202 - 40489 Düsseldorf**

## Tout sur l'emplacement

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 begehrst: 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



VON POLL  
REAL ESTATE

Querbett, Pfaffenmühlenweg 6, 40489 Düsseldorf

Krankenhaus:

Florence-Nightingale-Krankenhaus, Kreuzbergstraße 79, 40489 Düsseldorf

**CODE DU BIEN: 25013202 - 40489 Düsseldorf**

## Plus d'informations

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25013202 - 40489 Düsseldorf**

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