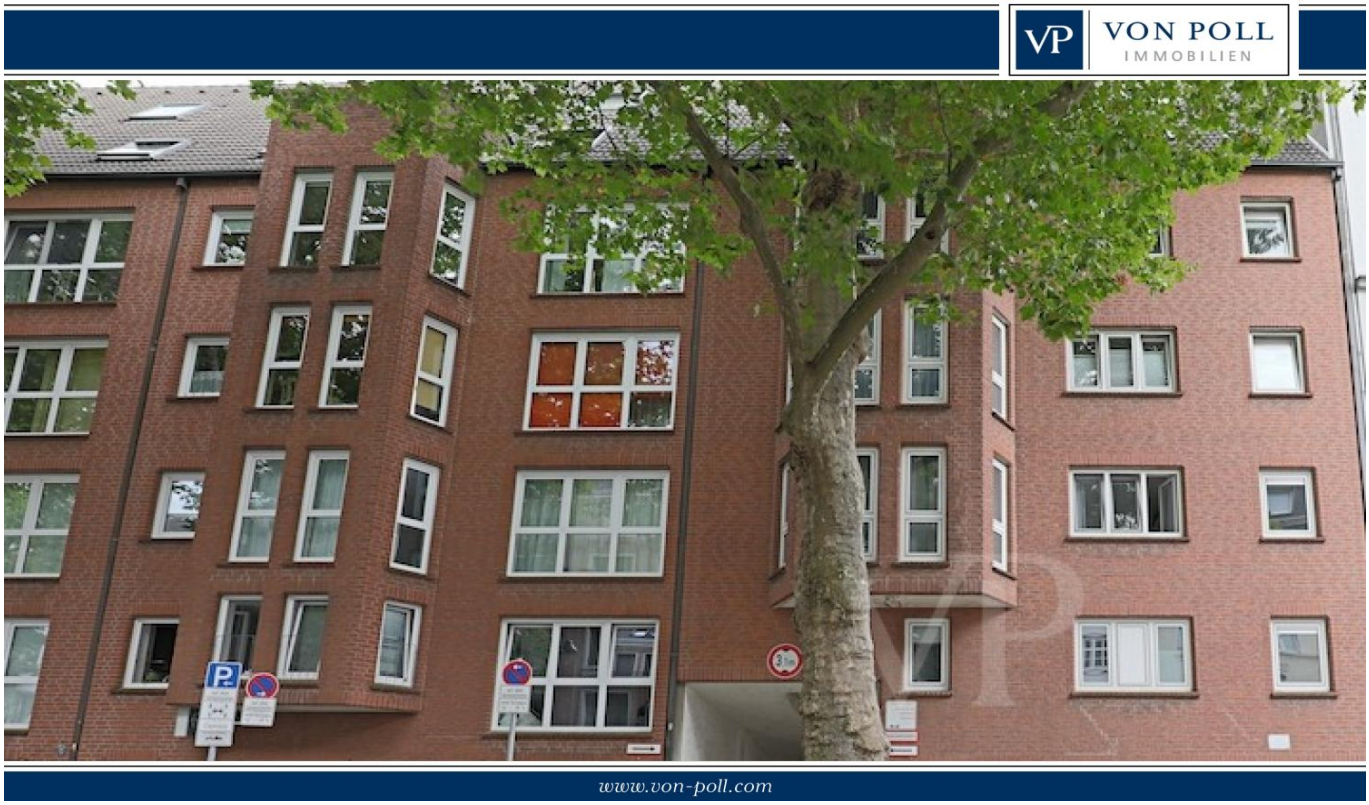
Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

Beste Lage! 3-Zimmer Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz

??????? ????????: 22027134



???? ??????: 439.000 EUR • ?????????: ca. 96,57 m^2 • ???????: 3

??????? ????????: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

?? ??? ?????

??????? ????????	22027134
?????????	ca. 96,57 m²
??????	1
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	2
???? ??????????	1986

???? ??????	439.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	WC ??????????, ????????

??????? ????????: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	24.08.2033
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	98.10 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2010

??????? ????????: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

?? ???????

??????? ????????: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

?? ???????

??????? ????????: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

?? ???????

??????? ????????: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

?? ???????

??????? ????????: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

?? ???????

??????? ????????: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

??? ????? ????????

Eine seltene Gelegenheit bietet sich mit dieser großzügigen 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines 8-Parteienhauses aus dem Jahr 1986 in exponierter Lage von Düsseldorf-Oberkassel.

Über das Treppenhaus erreichen Sie die Wohnung, die auch bequem mit dem Aufzug zu erreichen ist. Auf insgesamt ca. 97 m² Wohnfläche genießen Sie ein großzügiges, durchdachtes Raumkonzept und helle Räume.

Schon beim Betreten der Wohnung erkennt man die Großzügigkeit und die offene Aufteilung, denn vom Entrée aus erstreckt sich linker Hand der große und helle Wohn-/Essbereich und das Schlafzimmer. Daran schließt sich ein großer, überdachter Süd-West-Balkon mit herrlichem Blick in den begrünten Hinterhof an. Nicht nur für den ersten Kaffee am Morgen ist hier ein wunderbarer Platz entstanden. Direkt neben dem Schlafzimmer befindet sich das neuwertige Bad mit Badewanne.

Zurück zum Eingang. Links befindet sich das Arbeits-/Kinderzimmer, daneben das Gäste-WC mit Dusche. Gleich daneben befindet sich die Küche, die ausreichend Platz für eine voll ausgestattete Einbauküche bietet und über einen direkten Zugang zum offenen Wohn- und Essbereich verfügt.

Zur Wohnung gehört ein geräumiger Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der im Angebot enthalten ist und direkt durch das Haus und bequem mit dem Aufzug zu erreichen ist.

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Die derzeitigen Mieter bewohnen das Objekt seit 2020 und verfügen über zwei getrennte Mietverträge, einen für die Wohnung und einen für den Stellplatz.
Die aktuelle Kaltmiete beträgt 1.098,40 € zzgl. Stellplatz 100 €. monatlich.

Einen ersten Eindruck von dieser traumhaften Wohnung können Sie sich anhand unseres Exposés verschaffen. Auf Wunsch vereinbaren wir natürlich auch gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen vor Ort.

??????? ????????: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

????????????? ??? ???????

Die Wohnung wurde sehr modern im Jahr 1986 erbaut. Einige Ausstattungsbeispiele sind u.a.:

- bodentiefe Holzfenster im Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Außenrollläden
- Fußbodenheizung
- Laminatboden
- Waschmaschine und Trockner im Arbeits-/Kinderzimmer integriert
- Gäste-WC mit Dusche
- überdachter Balkon
- Fahrstuhl
- 1 Stellplatz in der Tiefgarage (mit dem Aufzug erreichbar)
- großer Kellerraum
- Fahrradkeller

??????? ????????: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

??? ??? ??? ??????????

Dort, wo der Rhein seinen Knick macht, liegt Oberkassel: gegenüber der Altstadt und nur wenige U-Bahn-Stationen von der Nobel-Einkaufsmeile Kö entfernt.

Die Verkehrsanbindung, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, ist hervorragend.
Zwei Rheinbrücken verbinden Oberkassel mit der Düsseldorfer City.

Auf der fußläufig erreichbaren Luegallee und rund um den Barbarossa-Platz finden Sie im Herzen Oberkassels neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf auch Ärzte, Banken, verschiedene Schulen sowie einen zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt. Dank einer lebendigen Kneipenszene, einem Spitzenrestaurant, herrlichen Spazierwegen entlang des Rheinufers sowie zahlreichen weiteren Unterhaltungs- und Freizeitmöglichkeiten und einer perfekten Infrastruktur erwartet Sie hier echte Lebensqualität, die Oberkassel zu einer der Top-Lagen der Landeshauptstadt macht.

Über die A 52 und die A 57 sind Sie hier zudem hervorragend an das Autobahnnetz rund um Düsseldorf angebunden und erreichen bequem die Nachbarstädte Neuss, Krefeld, Mönchengladbach und Köln.

Kindergärten:
Milchzahnkiste e.V. Kindergarten in Oberkassel Niederkassel LörickEmanuel-Leutze-Straße 1B, 40547 Düsseldorf
Zwergenreich Privater Vorkindergarten, Cheruskerstraße 20, 40545 Düsseldorf

Grundschulen:
Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule, Cimbernstraße 24, 40545 Düsseldorf
Don-Bosco-Schule, Salierstraße 37, 40545 Düsseldorf
KGS Niederkassel, Niederkasseler Straße 36, 40547

Weiterführende Schulen:
Comenius-Gymnasium, Hansaallee 90, 40547 Düsseldorf
Cecilien-Gymnasium, Schorlemer Straße 99, 40545 Düsseldorf
Carl-Benz-Realschule, Lewitstraße 2, 40547 Düsseldorf
Japanische Internationale Schule, Niederkasseler Kirchweg 38, 40547 Düsseldorf

Bahnlinien:
U70, U74, U75, U76, U77

Fernstraßen:
B 7, A52, A57

Buslinien:
828, 833,834,835,836,862,863, M3, 805

Supermärkte:
REWE Theo-Champion-Straße 1, 40549 Düsseldorf
Wayo Delikatessen und Sushi Bistro Lütticher Str. 17, 40547 Düsseldorf
ALDI SÜD Hansaallee 10-12, 40547 Düsseldorf

Shopping:
Künnemann Boutique Flair, Belsenstraße 1, 40545 Düsseldorf
Hamburg Mode Luegallee 42, 40545 Düsseldorf

Restaurant:
Spaghetti & Stars, Oberkasseler Straße 65, 40545 Düsseldorf
Zille Oberkassel, Lueg- Platz 1, 40545 Düsseldorf
Stappen, Luegallee 50, 40545 Düsseldorf
Muggel, Dominikanerstraße 4, 40545 Düsseldorf
Brasserie Hülsmann Oberkassel, Belsenstraße 1, 40545 Düsseldorf

Krankenhaus:
St. Martinus Krankenhaus, Gladbacher Str. 26, 40219 Düsseldorf

Naherholung:
Rheinpromenade, Rheinufer

??????? ????????: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.8.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 98.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

??????? ????????: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com