

Düsseldorf – Niederkassel

Haus im Haus - 2 separate Wohnungen möglich oder eine große - toller Blick, ruhig!

????????? ??????????: 25013176



www.von-poll.com

???? ??????: 995.000 EUR • ??????????: ca. 198,8 m² • ??????: 4

???????? ??????????: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

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

???????? ?????????: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

?? ??? ??????

???????? ?????????	25013176	???? ?????	995.000 EUR
??????????	ca. 198,8 m ²	??????????	?????????
????????	4	??????????	Käuferprovision
?????????? ??	3		beträgt 3,57 % (inkl.
??????????			MwSt.) des
??????????	2		beurkundeten
???? ???????????	1969	???? ???????????	Kaufpreises
????? ???????????	2 x ???????????	???????	1980
	????? ???????????,	????????	
	1 x ???????	??????????	
		??????	WC ???????????,
			?????,
			??????????????
			????????, ????????

???????? ?????????: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ??????? ?????	?????? ??????? ??????????	239.80 kWh/m²a
????????????? ???????????????? ?????? ??	05.10.2035	?????????? ????????????? ??????????	G
???? ???????????	?????	???? ????????????? ???????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1969

???????? ?????????: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

?? ?????????



??????? ?????????: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

?? ????????



???????? ?????????: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

?? ????????



???????? ?????: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

?? ???????



??????? ?????????: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

?? ????????



???????? ?????????: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

?? ?????????



???????? ?????????: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

?? ????????



???????? ?????????: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

?? ????????



???????? ?????????: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

?? ????????



???????? ?????????: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

?? ????????



???????? ?????????: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

?? ?????????



???????? ?????????: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

?? ?????????



???????? ?????????: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

?? ????????



??????? ?????????: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

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

Maisonette-Wohnung mit Charme, Weitblick und großem Gestaltungsspielraum

Diese großzügige Maisonette-Wohnung mit rund 200 m² Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1969. Das Besondere: Hier erwartet Sie ein Zuhause mit viel Platz für Ihre Ideen und die Freiheit, Ihre Wohnträume individuell zu verwirklichen.

Ruhige Lage & kleine Gemeinschaft

Die Immobilie liegt in einer angenehmen Nebenstraße, umgeben von einer gewachsenen Nachbarschaft. Dank der kleinen Eigentümergemeinschaft mit nur zwei Parteien genießen Sie ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre – und profitieren gleichzeitig von einer guten Infrastruktur in der Nähe.

Wohnkonzept mit Flexibilität

Der separate Eingang vermittelt sofort ein exklusives Haus-im-Haus-Gefühl. Auf zwei Etagen eröffnet sich Ihnen ein Wohnkonzept, das viele Möglichkeiten bietet: Nutzen Sie die Maisonette als großzügige Einheit mit bis zu drei Schlafzimmern – oder teilen Sie sie in zwei Wohnungen auf. Das Dachgeschoss eignet sich ideal als eigenständige 2-Zimmer-Wohnung.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Kamin, bodentiefen Fenstern und Zugang zum Balkon mit Abstellraum – ein perfekter Ort zum Entspannen oder für kleine Gartenideen. Insgesamt stehen vier Zimmer, zwei Bäder und ein Gäste-WC zur Verfügung.

Ausstattung & Zustand

Ein heller Marmorboden verleiht den Wohnräumen eine elegante Note. Die Küche und Bäder sind funktionsbereit, entsprechen jedoch dem Baujahr – ideal für alle, die ihre eigene Handschrift einbringen möchten. Beheizt wird das Haus über eine Zentralheizung. Praktisch: Zur Wohnung gehören eine Garage und zwei Außenstellplätze, die genügend Raum für Ihre Fahrzeuge und die Ihrer Gäste bieten.

Potenzial für Individualisten

Die Wohnung präsentiert sich sanierungsbedürftig – bietet Ihnen aber genau dadurch die Möglichkeit, Ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Seit der Modernisierung im Jahr 1980 wurden keine größeren Arbeiten durchgeführt, sodass

Ihnen ein spannendes Projekt mit viel Entwicklungsspielraum offensteht.

Kurz gesagt

Eine Maisonette mit großzügigem Raumangebot, flexibler Nutzung und ruhiger Lage – perfekt für alle, die Freude am Gestalten haben und ein Zuhause mit Charakter suchen.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen zu oder vereinbaren einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "[vonpoll_duesseldorf](#)" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

??????? ?????????: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

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

- 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

??????? ?????????: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

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

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

??????? ?????????: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

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

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.

???????? ??????????: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

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

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

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