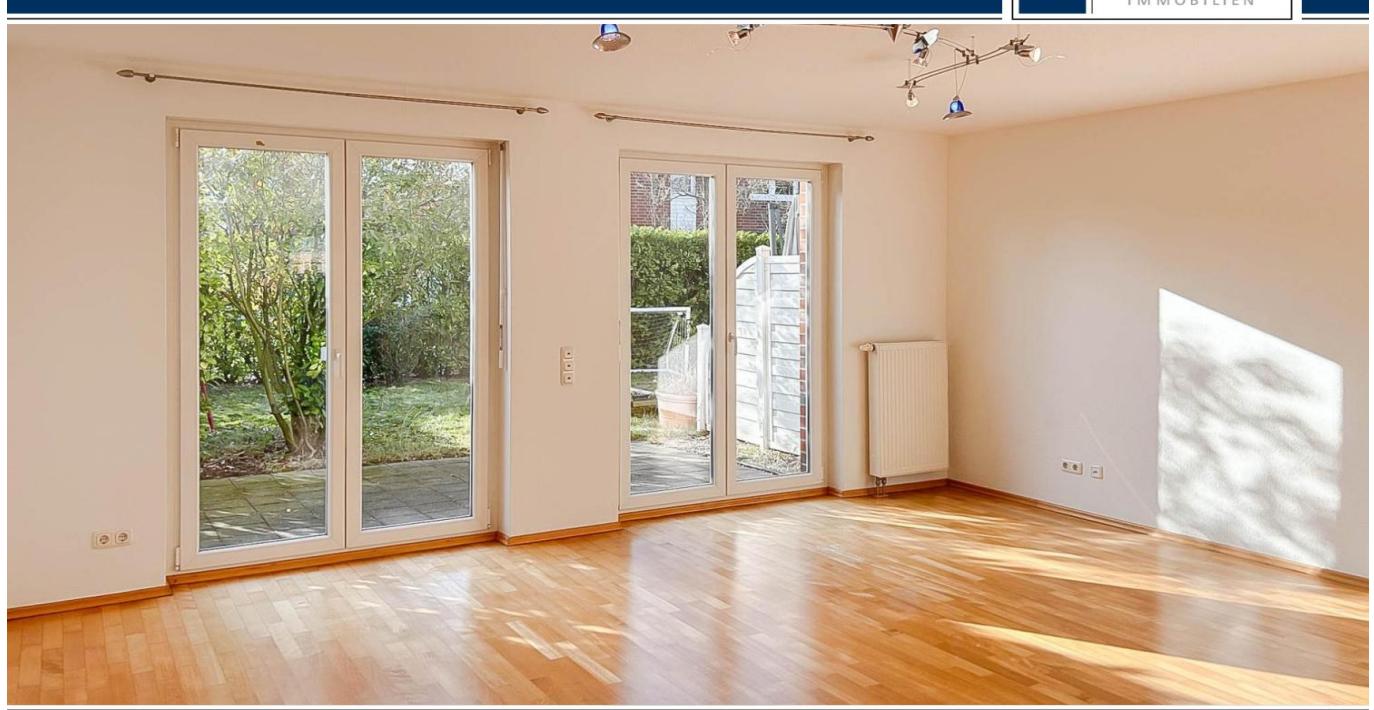


Düsseldorf

?????? ???? ?? ?? ???? ?????????? ?????????? -  
????????? ??? ?? ???? ?????? ??? ??? ??? ??? ???.

????????? ??????????: 25013202



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

????? ??????????: 2.600 EUR • ??????????: ca. 133 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 250 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25013202 - 40489 Düsseldorf

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

???????? ?????: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25013202
???????????	ca. 133 m <sup>2</sup>
????? ????????	???????????????
	??????
???????????	5
?????????? ???	4
???????????	
???????????	1
????? ??????????????	2004
????? ??????????????	1 x ???????????? ????? ????????????, 1 x ???????, 100 EUR (???????????)

????? ????????????	2.600 EUR
???????????	150 EUR
???????????	
???????????	???????
???????????	???????
?????????????????????	ca. 55 m <sup>2</sup>
???????	
???????	WC ????????????, ??????, ???????????????????, ???????????

???????? ?????: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
???? ?????:	?????	???????	54.50 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	09.01.2027	???????????	
???????????????		???????????	
?????? ???		???????????	B
???? ?????:	?????	???????????	
		???????????	
		???????????????	2004
		???????????	
		???????????????	
		???????????????	

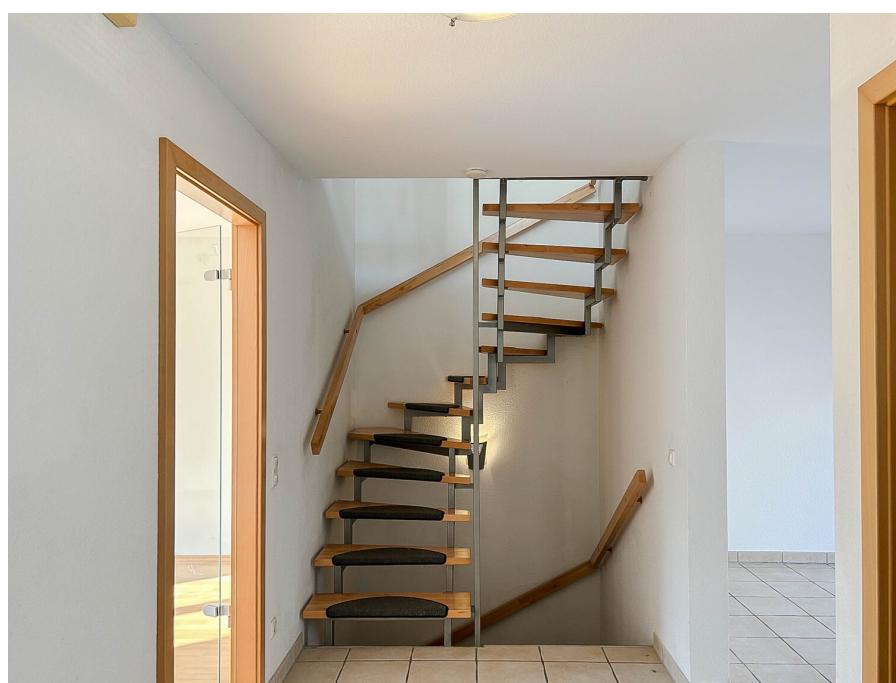
???????? ?????: 25013202 - 40489 Düsseldorf

?? ???????



???????? ?????: 25013202 - 40489 Düsseldorf

?? ???????



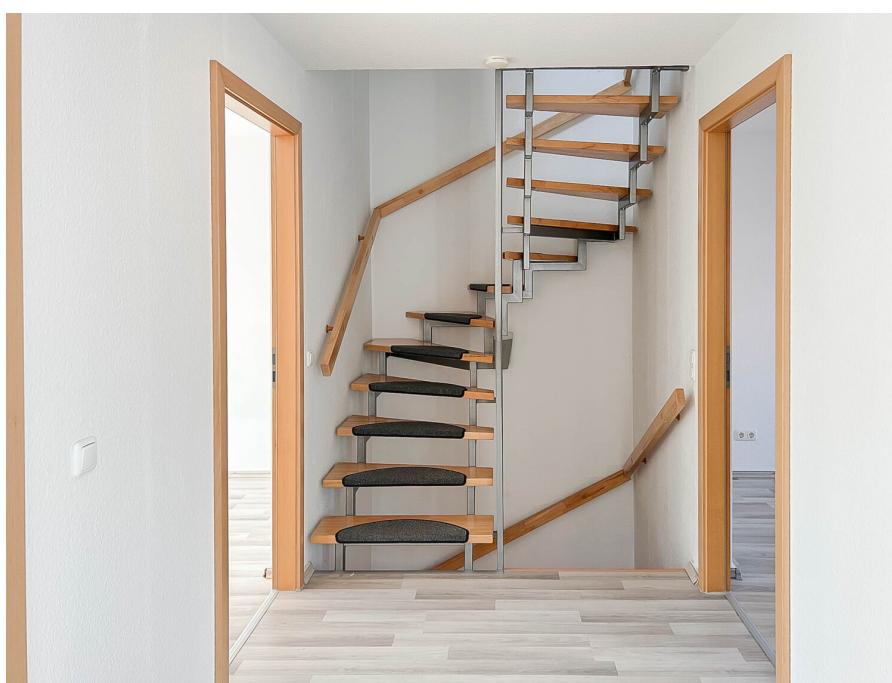
???????? ?????: 25013202 - 40489 Düsseldorf

?? ???????



???????? ?????: 25013202 - 40489 Düsseldorf

?? ???????



???????? ?????: 25013202 - 40489 Düsseldorf

?? ???????



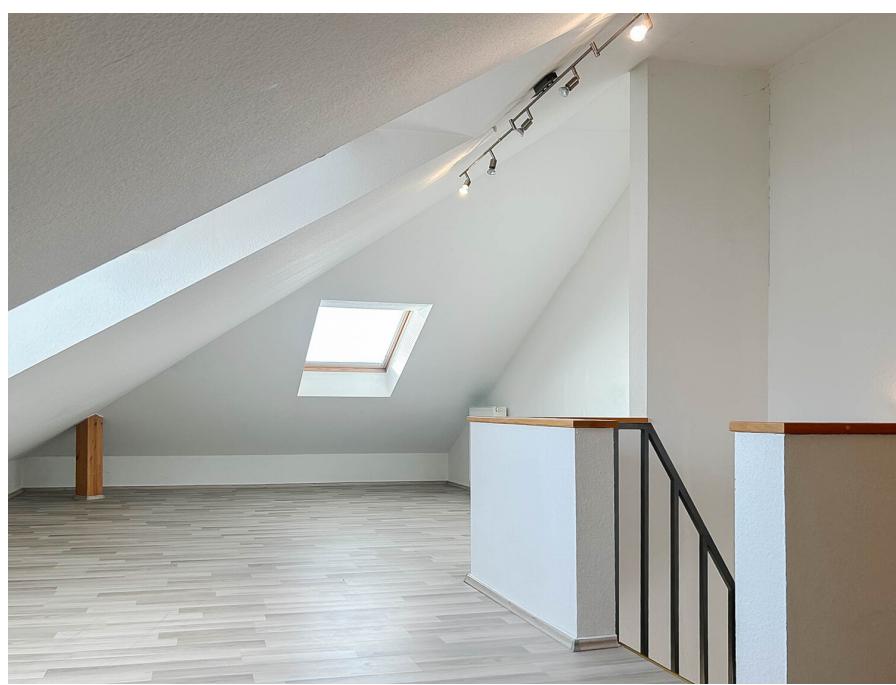
???????? ?????: 25013202 - 40489 Düsseldorf

?? ???????



???????? ?????: 25013202 - 40489 Düsseldorf

?? ???????



???????? ?????: 25013202 - 40489 Düsseldorf

?? ???????



???????? ?????: 25013202 - 40489 Düsseldorf

## ??? ????

????????????? ??? ?????????? ?????? ?????? ???????????, ?????????? ??? ??????????????. ??  
????????? 133 ?.?. ?????? ?????????? ??? ?????????? ??????? 250 ?.?, ???? ?? ?????  
????????????? ?????? ???? ?????? ?????? ??????????. ?? ?????? ?????????? ?????????? ??????  
?????????, ?????????????????????? ?????? ???????????????, ?????????? ?????? ????  
????????? ?????????? ??????????. ?????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ??????. ??  
????????? ?????????? ?????????? ?????????????? ??? ?????? ??? ?????? ??????????. ??  
????????? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ???  
??? ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ?????????? ???  
????? ?????????????? ?????????, ??? ? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ???  
?????????. ?? ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ?? ??????????/??????, ?? ??????  
????????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ???  
????????????? ??????. ???, ?? ?????????? ?????? ?? ?????????? ??? ?????? ??? ??  
????????????? ??? ?????? ??? ??????. ?? ?????? ?????????? ?? ??? ?????? ????  
????????? ??????????, ?????????????????? ?????? ?????????? ?? ??????????????, ??????????  
??? ???? ?????? ??????????. ? ?????????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ???  
????????? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ??????. ?? ??????????  
????? ?? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?? ?????? ??????????????.  
????????? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??????????  
?????????. ??? ?????????????? ?????? ?? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??????. ?? ??????  
????????? ??? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ??????.

???????? ?????: 25013202 - 40489 Düsseldorf

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

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

???????? ?????: 25013202 - 40489 Düsseldorf

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

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 begehrte: 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

Querbett, Pfaffenmühlenweg 6, 40489 Düsseldorf

Krankenhaus:

Florence-Nightingale-Krankenhaus, Kreuzbergstraße 79, 40489 Düsseldorf

???????? ?????: 25013202 - 40489 Düsseldorf

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

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.

???????? ?????: 25013202 - 40489 Düsseldorf

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

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

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