

Düsseldorf – Niederkassel

## Ház a házban - 2 különálló apartman vagy egy nagy apartman is kiadható - nagyszerű kilátás, csendes!

VP azonosító: 25013176



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

VÉTELÁR: 995.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 198,8 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25013176                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 198,8 m <sup>2</sup>             |
| Szobák                | 4                                    |
| Hálósobák             | 3                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 1969                                 |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 995.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 1980                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély                             |

VP azonosító: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás  |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 05.10.2035     |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 239.80 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1969                       |

VP azonosító: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## Az első benyomás

Bájos maisonette apartman panorámás kilátással és bőséges tervezési rugalmassággal. Ez a tágas, körülbelül 200 m<sup>2</sup>-es maisonette apartman egy jól karbantartott, 1969-ben épült kétlakásos házban található. Különlegessége: Itt egy olyan otthonra lel, ahol rengeteg hely van az ötleteinek, és szabadon megvalósíthatja egyéni álmait. Csendes helyen található, kis lakóközösségben. Az ingatlan egy kellemes mellékutcában található, egy rendezett lakóparkban. A mindössze két félbol álló kis tulajdonosi közösségnek köszönhetően nagyfokú nyugalmat és magánéletet élvezhet – miközben a jó helyi szolgáltatásokat is élvezheti. Rugalmas lakhatási koncepció. A külön bejárat azonnal exkluzív ház a házban érzést teremt. Két szinten elosztva egy olyan lakhatási koncepció bontakozik ki, amely számos lehetőséget kínál: Használja a maisonette apartmant tágas egységként akár három hálósobával – vagy ossza fel két apartmanra. A tetőtér ideálisan alkalmas önálló kétszobás apartmanként. A földszinten egy világos nappali és étkező található kandallóval, padlótól a mennyezetig érő ablakokkal, valamint egy tárolóhelyiséggel ellátott erkéllyel – tökéletes hely a kapcsolódásra vagy kisebb kerti projektekhez. Összesen négy szoba, két fürdőszoba és egy vendég-WC áll rendelkezésre. Jellemzők és állapot: A világos márványpadló elegáns megjelenést kölcsönöz a lakótereknek. A konyha és a fürdőszobák funkcionálisak, de tükrözik az épület korát – ideális azok számára, akik saját, személyes stílust szeretnének hozzáadni. A ház futése központi futéssal történik. A lakáshoz garázs és két kültéri parkolóhely tartozik, így bőséges helyet biztosít az Ön és vendégei járműveinek. Potenciál az individualisták számára: A lakás felújításra szorul – de pontosan ez adja meg a lehetőséget, hogy új otthonát saját elképzelése szerint alakítsa ki. Az 1980-as modernizáció óta nem végeztek rajta nagyobb munkálatokat, így egy izgalmas projekttel rendelkezik, rengeteg fejlesztési lehetőséggel. Röviden: Egy maisonette tágas lakótérrel, rugalmasan használható és csendes helyen – tökéletes azok számára, akik élvezik a tervezést, és karakteres otthont keresnek. Örömmel küldünk további információkat, vagy egyeztetünk egy megtekintési időpontot. Várjuk megkeresését! Látogassa meg Instagram-oldalunkat, a "vonpoll\_duesseldorf"-t. Ott további izgalmas ingatlanajánlatokat talál, és naprakész maradhat.

VP azonosító: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## Minden a helyszínról

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

VP azonosító: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 239.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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