Düsseldorf – Oberkassel

Besonderes Wohnerlebnis in Rheinnähe: 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten

Objektnummer: 26013157



KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77.4 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26013157 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26013157 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Auf einen Blick

Objektnummer	26013157
Wohnfläche	ca. 77.4 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1980

Kaufpreis	429.000 EUR
Wohnungstyp	Souterrain
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 17 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26013157 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	181.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.03.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26013157 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

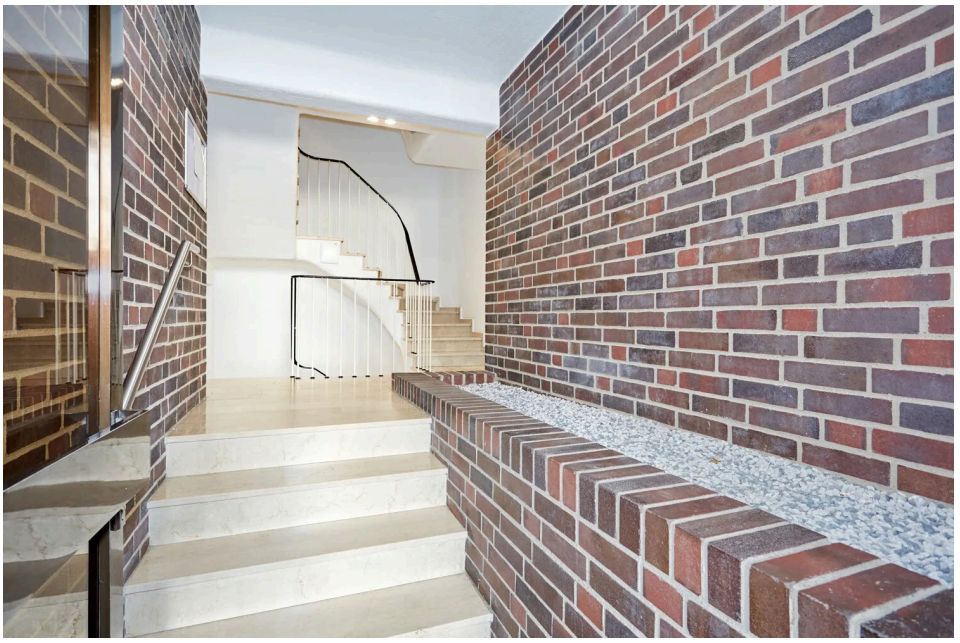
Die Immobilie

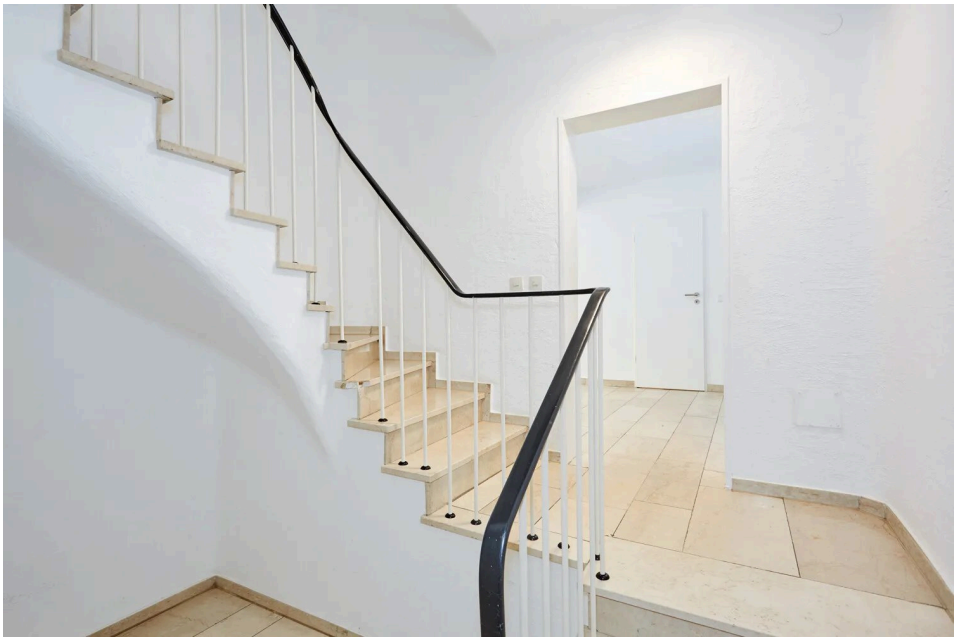




Objektnummer: 26013157 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Die Immobilie





Objektnummer: 26013157 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Die Immobilie





Objektnummer: 26013157 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Die Immobilie





Objektnummer: 26013157 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Die Immobilie





Objektnummer: 26013157 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Die Immobilie





Objektnummer: 26013157 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Die Immobilie





Objektnummer: 26013157 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Die Immobilie





Objektnummer: 26013157 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Die Immobilie



Objektnummer: 26013157 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Lagen von Düsseldorf-Oberkassel erwartet Sie eine besondere Wohnung, die modernes Wohnen mit viel Privatsphäre und einem außergewöhnlichen Freiheitsgefühl verbindet. Dank der ruhigen Lage und des wunderschönen Blicks ins Grüne ist diese Immobilie der ideale Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die Wohnung befindet sich im Souterrain eines gepflegten und fortlaufend modernisierten Mehrfamilienhaus. Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt sich ein hochwertiger und gepflegter Gesamteindruck. Dieser Eindruck setzt sich in der Wohnung fort, die sich in einem zeitgemäßen und ausgesprochen gepflegten Zustand präsentiert.

Das Herzstück dieser Wohnung ist der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Hochwertige Travertinböden verleihen dem Raum eine elegante und zugleich zeitlose Atmosphäre. Große Fensterflächen schaffen eine angenehme Verbindung zum Außenbereich und lassen viel Tageslicht in den Wohnraum. Ein besonderes Highlight ist die Sonnenterrasse, die sich entlang des gesamten Wohn- und Essbereichs erstreckt. Von hier aus eröffnet sich der Blick ins Grüne. Der angrenzende kleine Garten bietet zusätzlichen privaten Freiraum und macht diesen Bereich zu einem wunderbaren Ort für entspannte Stunden, ein Frühstück im Freien oder einen Abend mit Freunden.

Die Raumaufteilung ist klar, praktisch und angenehm unkompliziert. Über den Flur, der sich hervorragend als offene Garderobe nutzen lässt, erreichen Sie die Küche, den Hobbyraum, das angrenzende Badezimmer und ein separates WC. Der Hobbyraum dient als ruhiger und behaglicher Rückzugsort. Das modern ausgestattete Badezimmer verfügt über eine großzügige, bodentiefe Dusche und einen Anschluss für die Waschmaschine. Ein separates WC befindet sich direkt daneben. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus steht der Hausgemeinschaft ein separater Raum mit Waschmaschine und Trockner zur Verfügung.

Die Immobilie überzeugt vor allem durch ihre besondere Kombination aus Großzügigkeit, hochwertiger Ausstattung und privatem Außenbereich. Wer Wert auf ein stilvolles Zuhause, eine ruhige Umgebung und gleichzeitig eine urbane Lage legt, findet hier einen Ort, der sich ganz selbstverständlich an unterschiedliche Lebenssituationen anpasst. Freie Parkmöglichkeiten befinden sich in ausreichender Anzahl direkt in der näheren Umgebung des Hauses.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Atmosphäre dieser Wohnung und dem außergewöhnlichen Wohngefühl überzeugen.

Objektnummer: 26013157 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Ausstattung und Details

Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2026 renoviert. Zu den Ausstattungsbeispielen zählen u. a.:

- Wohnungseingangstür mit Freisprechanlage
- Holzfenster mit Doppelverglasung
- Glatt verputzte Wände
- Travertinböden in der gesamten Wohnung
- Terrasse mit einem kleinen Garten

Objektnummer: 26013157 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Alles zum Standort

Oberkassel zählt schon immer zu den privilegiertesten Lagen in Düsseldorf und ist durch sein urbanes Eigenleben zum Kultwohnviertel empor gewachsen.

Die ausgezeichnete Infrastruktur, stilvolles Ambiente, internationale Gastronomie, trendige Shopping-Läden, Wochenmärkte und Geschäfte des normalen und gehobenen Bedarfs zeichnen Oberkassel aus. Ruhe und Vitalität, Events und Kultur, ein Mix der Gegensätze.

Die zentrale Lage bietet auf der einen Seite die unmittelbare Rheinnähe auf der anderen eine kurze und perfekte Anbindung an Innenstadt, Flughafen und Autobahnen. Die Verkehrsanbindungen, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, sind hervorragend. Zwei Rheinbrücken verbinden Oberkassel mit der Düsseldorfer Innenstadt. Der Flughafen Düsseldorf-International, Messe und Autobahnzubringer zur A52 und A57, sind bequem und schnell zu erreichen.

Infrastruktur:

Kindergärten:
Evang. Kirchengemeinde Düsseldorf-Oberkassel, Wildenbruchstraße 39c, 40545 Düsseldorf
Kindergarten St. Antonius, Adalbertstraße 10, 40545 Düsseldorf
Städt. Kinder-Tageseinrichtung, Oberkasseler Straße 57-59, 40545 Düsseldorf
Kath. Kita Christus König, Pastor-Busch-Weg 7-9, 40545 Düsseldorf
Ev. Tageseinrichtung für Kinder Wettiner Straße, Wettiner Straße 6, 40545 Düsseldorf
Kita Pastor-Busch-Weg, Pastor-Busch-Weg 7, 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

Objektnummer: 26013157 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26013157 - 40549 Düsseldorf – Oberkassel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com