Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

Großzügig, stilvoll, wandelbar – Wohnkomfort in Düsseldorf-Oberkassel

Objektnummer: 26013175



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110.27 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26013175 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

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

Objektnummer: 26013175 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

Auf einen Blick

Objektnummer	26013175
Wohnfläche	ca. 110.27 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2008
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 35000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	995.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26013175 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	21.07.2035

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	86 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26013175 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

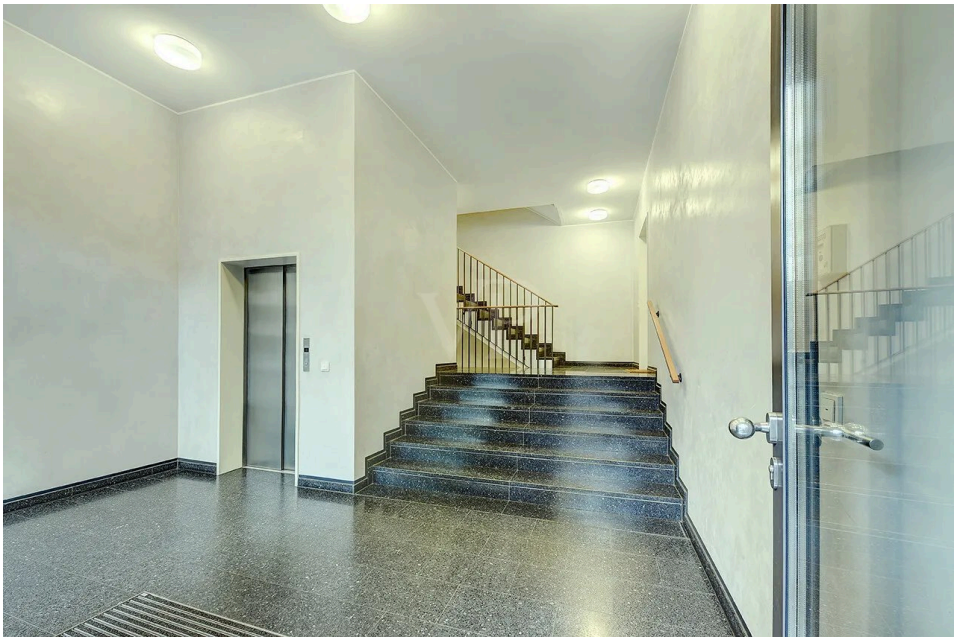
Die Immobilie

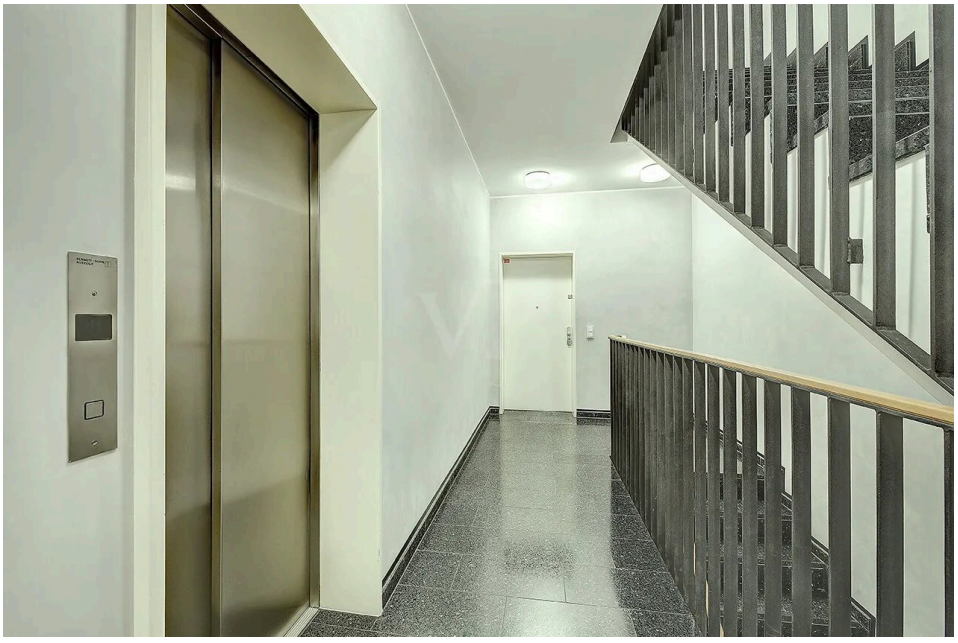




Objektnummer: 26013175 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

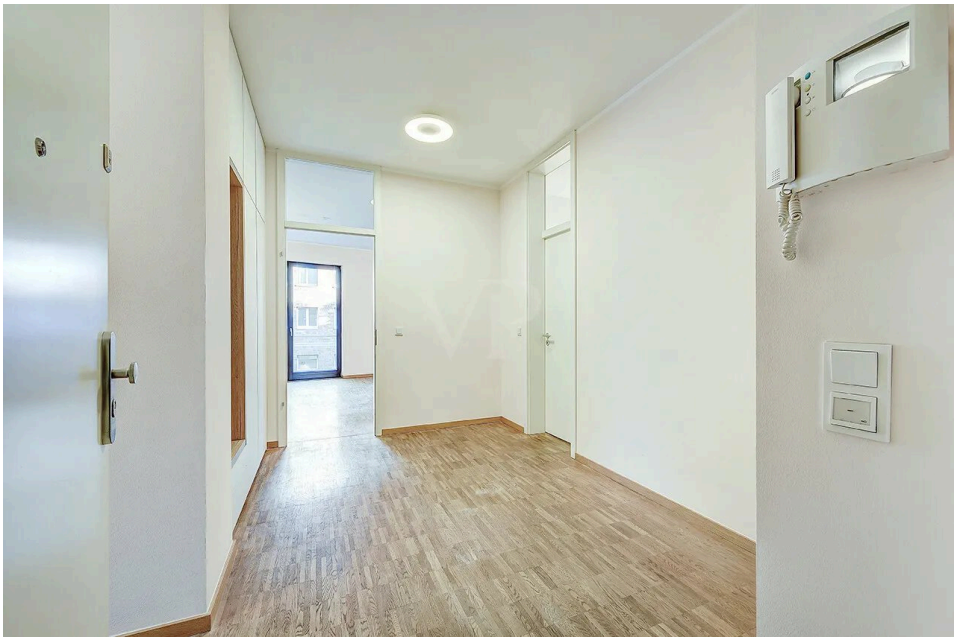
Die Immobilie





Objektnummer: 26013175 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

Die Immobilie





Objektnummer: 26013175 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

Die Immobilie





Objektnummer: 26013175 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

Die Immobilie





Objektnummer: 26013175 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

Die Immobilie





Objektnummer: 26013175 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

Die Immobilie

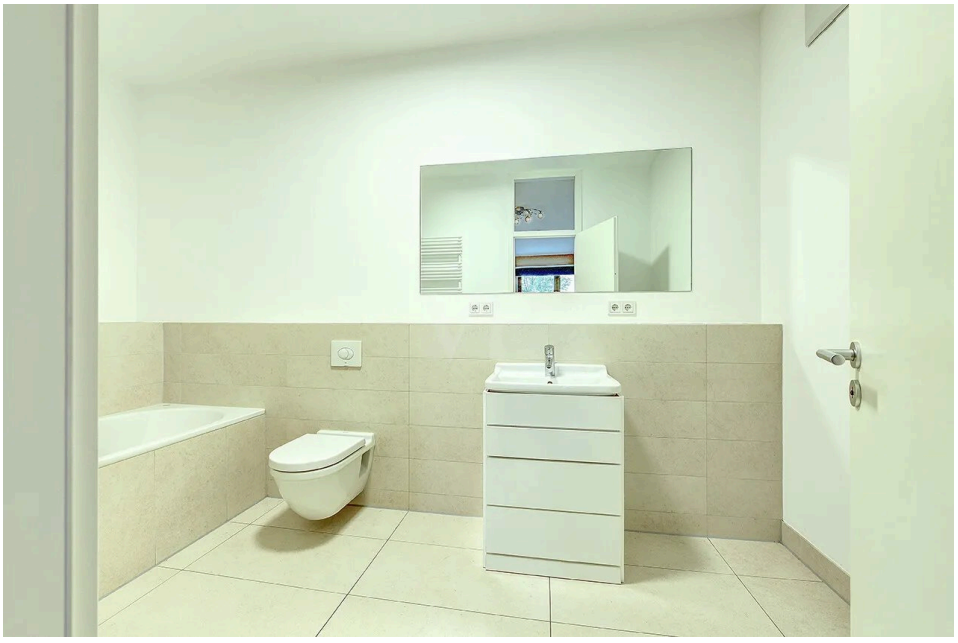




Objektnummer: 26013175 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

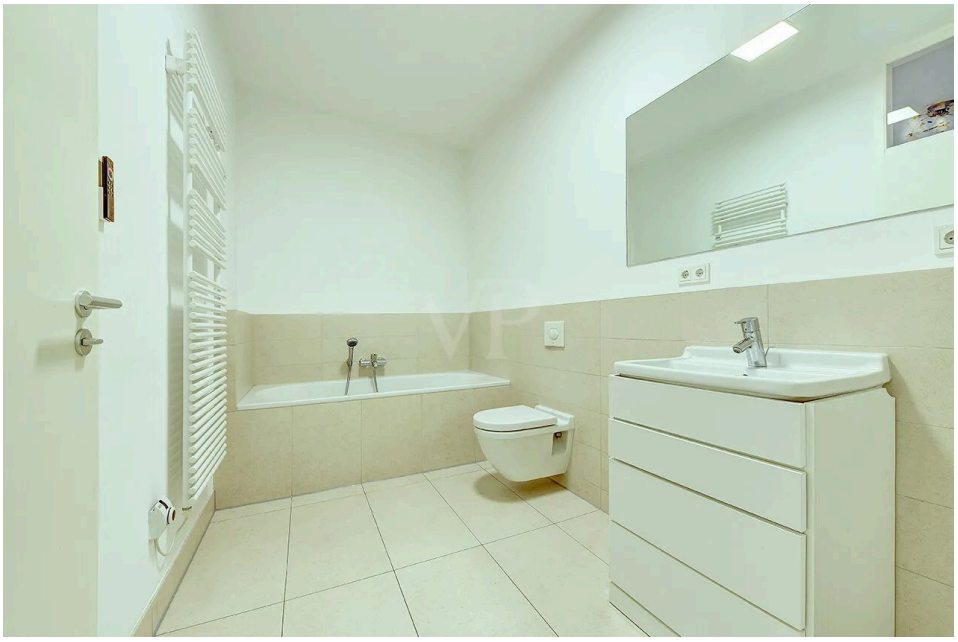
Die Immobilie





Objektnummer: 26013175 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

Die Immobilie





Objektnummer: 26013175 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

Die Immobilie





Objektnummer: 26013175 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

Die Immobilie





Objektnummer: 26013175 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

Die Immobilie



Objektnummer: 26013175 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

Ein erster Eindruck

Großzügige Räume, bodentiefe Fenster und ein schöner Blick in die Baumkronen prägen den Charakter dieser Eigentumswohnung im beliebten Düsseldorfer Stadtteil Oberkassel. Auf rund 121 m² Wohnfläche verbindet sie ein helles Wohnambiente mit einer durchdachten Raumaufteilung und der Möglichkeit, den Grundriss an unterschiedliche Lebenssituationen anzupassen.

Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 2008. Die moderne Klinkerfassade verleiht dem Gebäude ein zeitloses Erscheinungsbild. Ein Aufzug ermöglicht den stufenlosen Zugang sowohl vom Straßenniveau als auch von der Tiefgarage.

Bereits der geräumige Eingangsbereich überzeugt mit maßgeschneiderten Einbaumöbeln, neben dem Kinderzimmer, die großzügige und zugleich dezent integrierte Stauraummöglichkeiten bieten. Von hier öffnet sich der weitläufige Wohn- und Essbereich. Hohe Decken, bodentiefe Fenster und die Glasfront zur Loggia schaffen ein angenehm luftiges Raumgefühl. Der Blick ins Grün begleitet den Alltag und verleiht dem Wohnbereich eine besondere Atmosphäre.

Die Loggia erweitert den Wohnraum um einen geschützten Platz im Freien – für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Stunden am Abend. Die halboffen gestaltete Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und ist mit einer voll ausgestatteten Einbauküche versehen. Ein bodentiefes Fenster sowie die Glasfront zur Loggia sorgen auch hier für viel Tageslicht. Der angrenzende Abstellraum bietet dank praktischer Einbaumöbel und durchdachter Stauraumlösungen zusätzlichen Komfort und Ordnung im Alltag.

Das Hauptschlafzimmer schließt sich an den Wohnbereich an und verfügt über ein eigenes Badezimmer mit Badewanne. Ein weiterer, separat erschlossener Bereich beherbergt derzeit ein großzügiges Zimmer, das durch die Zusammenlegung zweier ursprünglich eigenständiger Räume entstanden ist. Die vorhandenen Einbaumöbel neben dem Kinderzimmer schaffen wertvollen Stauraum und unterstreichen die funktionale Gestaltung. Da beide ursprünglichen Räume über eine eigene Eingangstür und bodentiefe Fenster verfügen, lässt sich die ursprüngliche Aufteilung durch das Einziehen einer Trockenbauwand wiederherstellen. So kann die Wohnung wahlweise mit drei oder vier Zimmern genutzt werden – beispielsweise mit zwei Kinderzimmern oder einem zusätzlichen Arbeits- beziehungsweise Gästezimmer.

Ein zweites Badezimmer mit Dusche ergänzt das Raumangebot. Durchgängiges Eichenparkett sorgt für ein harmonisches Gesamtbild, während die raumweise regulierbare Fußbodenheizung angenehmen Wohnkomfort bietet. Außenrollos an

sämtlichen Fenstern dienen als Sonnenschutz.

Die voll ausgestattete Einbauküche sowie die Einbaumöbel im Flur, im Abstellraum und neben dem Kinderzimmer ergänzen das durchdachte Wohnkonzept und bieten praktische Lösungen, die sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung einfügen.

Ein gemauerter Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz runden dieses attraktive Wohnangebot in Düsseldorf-Oberkassel ab.

Objektnummer: 26013175 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

Ausstattung und Details

Ausstattung
Rund 121 m² Wohnfläche im ersten Obergeschoss
Drei Zimmer, mit der Möglichkeit zur Wiederherstellung von vier Zimmern
Großzügiger Wohn- und Essbereich mit halboffener Küche
Loggia mit Blick in die Baumkronen
Hauptschlafzimmer mit Badezimmer en suite und Badewanne
Zweites Badezimmer mit Dusche
Hohe Decken und bodentiefe Fenster
Durchgängiges Eichenparkett
Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
Außenrollos als Sonnenschutz
Geräumiger Eingangsbereich mit Einbauten und Schrankflächen
Einbauküche
Abstellraum an der Küche
Aufzug mit stufenlosem Zugang vom Straßenniveau und aus der Tiefgarage
Gemauerter Kellerraum
Tiefgaragenstellplatz
Wohnfläche: ca. 121 m²
Zimmer: aktuell 3, auf 4 Zimmer aufteilbar
Baujahr: 2008
Etage: 1. OG

Objektnummer: 26013175 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – 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: 26013175 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – 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: 26013175 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – 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