

Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

# Großzügige 3 Zimmerwohnung in gefragter Lage von Düsseldorf - Oberkassel

Objektnummer: 22027134



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

KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96,57 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

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

Objektnummer: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## Auf einen Blick

|               |  |             |  |
|---------------|--|-------------|--|
| Objektnummer  | 22027134                               | Kaufpreis   | 498.000 EUR  |
| Wohnfläche    | ca. 96,57 m <sup>2</sup>               | Wohnung     | Etagenwohnung  |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung                      | Provision   | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Etage         | 1                                      | Bauweise    | Massiv   |
| Zimmer        | 3                                      | Nutzfläche  | ca. 0 m <sup>2</sup>   |
| Schlafzimmer  | 2                                      | Ausstattung | Gäste-WC, Balkon   |
| Badezimmer    | 2                                      |             |  |
| Baujahr       | 1986                                   |             |  |
| Stellplatz    | 1 x Tiefgarage,<br>25000 EUR (Verkauf) |             |  |

Objektnummer: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                              |                  |                             |                             |
|------------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                  | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | BEDARF                      |
| Energieausweis<br>gültig bis | 17.02.2024       | Endenergiebedarf            | 111.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Befuerung                    | Gas              | Energie-<br>Effizienzklasse | D                           |

Objektnummer: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## Die Immobilie





Objektnummer: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## Die Immobilie



Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere **Online-Immobilienbewertung** unter [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



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





Objektnummer: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## Die Immobilie





Objektnummer: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## Ein erster Eindruck

Im 1. OG eines 8-Parteienhauses in Düsseldorf Oberkassel befindet sich diese dauerhaft vermietete 3-Zimmer-Wohnung. Vom Wohnungsflur aus sind alle Räume der Wohnung zu erreichen. Auf der linken Seite befindet sich das großzügige Wohn-/Esszimmer mit Ausgang zum Süd-West-Balkon. Das angrenzende Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank und ein Bett mit Kommode. Die beiden innenliegenden Bäder sind modern ausgestattet und verfügen über eine Badewanne mit Dusche, das Gästebad über eine fast bodentiefe Dusche. Die Küche grenzt an das Gästebad und bietet ausreichend Platz für eine voll ausgestattete Einbauküche. Ein Gäste-/Arbeitszimmer neben dem Gästebad rundet den durchdachten Grundriss ab. Zur Wohnung gehört ein großzügiger Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der für 25.000,00 € zusätzlich angeboten wird und direkt durch das Haus und bequem mit dem Aufzug zu erreichen ist. Im Untergeschoss befindet sich ein der Wohnung zugeordneter Kellerraum. Der derzeitige Mieter hat zwei getrennte Mietverträge für die Wohnung und den Stellplatz. Die aktuelle Kaltmiete beträgt inklusive des Stellplatzes 1.099 € monatlich.

Objektnummer: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## Ausstattung und Details

- derzeit vermietet
- Mietvertrag & Stellplatzvertrag getrennt
- zwei hell geflieste Bäder
- Laminatböden
- Balkon mit Süd-West-Ausrichtung



Objektnummer: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## Alles zum Standort

Dort, wo der Rhein seinen Knick macht, liegt Oberkassel: gegenüber der Altstadt und nur wenige U-Bahn-Stationen von der Nobel-Einkaufsmeile Kö entfernt. Die Verkehrsanbindung, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, ist hervorragend. Zwei Rheinbrücken verbinden Oberkassel mit der Düsseldorfer City. Auf der fußläufig erreichbaren Luegallee und rund um den Barbarossa-Platz finden Sie im Herzen Oberkassels neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf auch Ärzte, Banken, verschiedene Schulen sowie einen zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt. Dank einer lebendigen Kneipenszene, einem Spitzenrestaurant, herrlichen Spazierwegen entlang des Rheinuferes sowie zahlreichen weiteren Unterhaltungs- und Freizeitmöglichkeiten und einer perfekten Infrastruktur erwartet Sie hier echte Lebensqualität, die Oberkassel zu einer der Top-Lagen der Landeshauptstadt macht. Über die A 52 und die A 57 sind Sie hier zudem hervorragend an das Autobahnnetz rund um Düsseldorf angebunden und erreichen bequem die Nachbarstädte Neuss, Krefeld, Mönchengladbach und Köln. Kindergärten: Milchzahnkiste e.V. Kindergarten in Oberkassel Niederkassel Lörick Emanuel-Leutze-Straße 1B, 40547 Düsseldorf Zwergenreich Privater Vorkindergarten, Cheruskerstraße 20, 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 Bahnlinien: U70, U74, U75, U76, U77 Fernstraßen: B 7, A52, A57 Buslinien: 828, 833, 834, 835, 836, 862, 863, M3, 805 Supermärkte: REWE Theo-Champion-Straße 1, 40549 Düsseldorf Wayo Delikatessen und Sushi Bistro Lütticher Str. 17, 40547 Düsseldorf ALDI SÜD Hansaallee 10-12, 40547 Düsseldorf Shopping: Künnemann Boutique Flair, Belsenstraße 1, 40545 Düsseldorf Hamburg Mode Luegallee 42, 40545 Düsseldorf Restaurant: Spaghetti & Stars, Oberkasseler Straße 65, 40545 Düsseldorf Zille Oberkassel, Lueg-Platz 1, 40545 Düsseldorf Stappen, Luegallee 50, 40545 Düsseldorf Muggel, Dominikanerstraße 4, 40545 Düsseldorf Brasserie Hülsmann Oberkassel, Belsenstraße 1, 40545 Düsseldorf Krankenhaus: St. Martinus Krankenhaus, Gladbacher Str. 26, 40219 Düsseldorf Naherholung: Rheinpromenade, Rheinufer

Objektnummer: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.2.2024. Endenergiebedarf beträgt 111.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

Objektnummer: 22027134 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 Düsseldorf  
E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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