

Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

# Charmante Etagenwohnung in zentraler Lage mit modernem Ambiente

????????? ??????????: 25013060



????? ??????????: 1.195 EUR • ??????????: ca. 60,29 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 25013060 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

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

???????? ??????????: 25013060 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

?? ??? ??????

???????? ??????????	25013060
????????????	ca. 60,29 m <sup>2</sup>
????????	1
????????	2
???????????? ???	1
????????????	
????????????	1
???? ?????????????	1977
????? ?????????????	1 x ?????, 150 EUR (????????????)

????? ???????????	1.195 EUR
????????????	250 EUR
??????????	
??????????????	???????
??????????	???????
??????????????	

???????? ??????????: 25013060 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	188.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	20.11.2029	????????????? ???????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1977

???????? ??????????: 25013060 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

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

Zur Vermietung steht eine gepflegte Etagenwohnung, die im Jahr 1977 erbaut wurde und eine gehobene Ausstattung bietet. Die Immobilie befindet sich in einem soliden Zustand und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung auf insgesamt ca. 60,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, darunter ein geräumiges Schlafzimmer und ein helles, freundliches Wohnzimmer, das zum Entspannen einlädt. Bei der Beheizung des Objekts handelt es sich um eine Zentralheizung, welche eine angenehme Raumtemperatur zu jeder Jahreszeit garantiert. Die Wohnräume sind funktional gestaltet, sodass die Fläche optimal genutzt werden kann. Das Badezimmer bietet genügend Platz für alle täglichen Routinen. Die Küche der Wohnung besticht durch Funktionalität und guter Raumausnutzung. Hier können Hobbyköche ihrer Kreativität freien Lauf lassen und gemütliche Kochabende planen. Der Wohnbereich ist der zentrale Punkt der Wohnung und bietet direkte Zugänge zu den weiteren Räumen. Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich, der direkt in den großzügig geschnittenen Wohnbereich übergeht. Hier finden sowohl eine gemütliche Sitzecke als auch ein Essbereich mühelos Platz. Die Lage der Wohnung bietet sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung: Öffentliche Verkehrsmittel sind leicht erreichbar und bieten schnelle Verbindungen zu verschiedenen Punkten der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und runden das attraktive Gesamtpaket ab. Die Nähe zu Grünflächen lädt zu erholsamen Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein, wobei dennoch die Annehmlichkeiten des urbanen Lebens nicht zu kurz kommen. Die Umgebung zeichnet sich durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine gute Infrastruktur aus, von der künftige Bewohner profitieren werden. Zusammengefasst bietet diese gepflegte Etagenwohnung eine optimale Kombination aus komfortablem Wohnen und einer gut entwickelten Infrastruktur. Die gehobene Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung machen diese Immobilie zu einer attraktiven Option für Singles oder Paare, die Wert auf Qualität und Lebensqualität legen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen zu lassen.

???????? ??????????: 25013060 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

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

Dort, wo der Rhein sein Knie anwinkelt, liegt Oberkassel: vis-à-vis der Altstadt und nur wenige U-Bahnstationen von der Edeleinkaufsmeile Kö entfernt. Die Verkehrsanbindungen, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, sind hervorragend. Zwei Rheinbrücken verbinden Oberkassel mit der Düsseldorfer Innenstadt. Auf der fußläufig erreichbaren „Luegallee“ und rund um den „Barbarossa-Platz“ finden Sie im Herzen Oberkassels neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Banken, diverse Schulen sowie einen zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt. Dank der lebhaften Kneipen- Szene über das Spitzen-Restaurant, herrlichen Spazierwegen entlang der Rheinufer bis hin zu zahlreichen weiteren Unterhaltungs- und Freizeitmöglichkeiten und einer perfekten Infrastruktur erwartet Sie hier echte Lebensqualität, die Oberkassel zu einer der Top-Lagen in der Landeshauptstadt macht. Über die A 52 und A 57 sind Sie hier zudem hervorragend an das Autobahnnetz rund um Düsseldorf angebunden und erreichen die Nachbarstädte Neuss, Krefeld, Mönchengladbach und Köln sehr komfortabel. 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: Muggel, Dominikanerstraße 4, 40545 Düsseldorf Brasserie Hülsmann Oberkassel, Belsenstraße 1, 40545 Düsseldorf Krankenhaus: St. Martinus Krankenhaus, Gladbacher Str. 26, 40219 Düsseldorf Naherholung: Rheinpromenade, Rheinufer

???????? ??????????: 25013060 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.11.2029. Endenergieverbrauch beträgt 188.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 25013060 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

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

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

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 ??????????????  
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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