

Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## Exklusive Wohnung in erster Rheinlage mit Panoramablick!

Objektnummer: 25013108



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

MIETPREIS: 2.270 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126,22 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25013108 - 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: 25013108 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## Auf einen Blick

|              |                                  |
|--------------|----------------------------------|
| Objektnummer | 25013108                         |
| Wohnfläche   | ca. 126,22 m²                    |
| Dachform     | Satteldach                       |
| Etage        | 1                                |
| Zimmer       | 3                                |
| Schlafzimmer | 1                                |
| Badezimmer   | 2                                |
| Baujahr      | 1952                             |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 90 EUR<br>(Miete) |

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| Mietpreis                     | 2.270 EUR        |
| Nebenkosten                   | 440 EUR          |
| Wohnung                       | Etagenwohnung    |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2024             |
| Bauweise                      | Massiv           |
| Ausstattung                   | Gäste-WC, Balkon |

Objektnummer: 25013108 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 114.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 23.03.2034     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1952           |

Objektnummer: 25013108 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013108 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013108 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013108 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013108 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013108 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013108 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013108 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013108 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## Ein erster Eindruck

Direkt an der beliebten Düsseldorfer Rheinallee mit Blick auf den Rhein präsentieren wir Ihnen diese außergewöhnliche Wohnung mit ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der angrenzende Wintergarten mit ca. 14 m<sup>2</sup> steht Ihnen zusätzlich und unentgeltlich zur Verfügung. Die Wohnung wurde im Jahr 2024 kernsaniert und mit sehr hochwertigen Materialien sowie einer exklusiven Badausstattung versehen. Das Mietverhältnis hat eine befristete Festlaufzeit bis zum 30.06.2029. Im ersten Obergeschoss des Mehrfamilienhauses mit drei Wohnungen erwartet Sie eine beeindruckende Raumaufteilung mit einem großzügigen Eingangsbereich. Von hier aus gelangen Sie nach links in den sonnigen, offenen Wohnraum mit Essbereich und direktem Zugang zum Südbalkon mit Rheinblick. Im weiteren Verlauf dieser Achse befinden sich ein Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, ein Tageslichtbad und ein Gäste-WC. Eine separate Küche mit Zugang zum Balkon sowie ein Abstellraum runden diese Etage ab. Die durchdachte Raumaufteilung und die exklusive Ausstattung machen diese Wohnung zu einem echten Schmuckstück. Ein besonderes Highlight ist der direkte Rheinblick über die gesamte Front. Hervorzuheben ist zudem die hochwertige Ausstattung, zu der auch ein Stellplatz gehört. Dieser kann gegen eine zusätzliche monatliche Mietgebühr von 90 Euro optional genutzt werden. Eine Waschküche, ein Fahrradkeller und ein Kellerraum vervollständigen das Angebot. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Liehaberobjekt in der Düsseldorfer Rheinallee, das Ihnen so viele Möglichkeiten bietet! Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin vor Ort.

Objektnummer: 25013108 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## Ausstattung und Details

Die Wohnung im 1. Obergeschoss wurde im Jahr 2024 hochwertig und mit viel Liebe zum Detail modernisiert:

- Neuer Gas-Brennwertkessel mit modernen Installationen 2020
- Sanierung 1. Obergeschoss 2024
- Sanierung Eingangsbereich 2024
- Sanierung Keller 2024

Einige Besonderheiten:

- Repräsentativer Eingangsbereich mit großzügigem Windfang und moderner Sprechanlage
- Deckenhöhen: 2,78 cm
- Hochwertiges Eichenparkett
- Hochwertig ausgestattetes Tageslicht-Bad mit Regenfall-Dusche (120 cm x 120 cm)
- Dezentrale Warmwasserversorgung durch elektrische Durchlauferhitzer
- Überdachter Südbalkon mit Blick auf den Rhein sowie Balkone zur Gartenseite
- Stellplatz im Hof mit eigener Zufahrt über die Walkürenstraße
- Großer Kellerraum
- Fahrradkeller
- Waschküche

Objektnummer: 25013108 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## Alles zum Standort

Oberkassel ist ein lebendiger Stadtteil mit einer facettenreichen und pulsierenden Atmosphäre. Die Architektur besticht durch elegante Altbauten, moderne Neubauten und stilvolle Villen, umgeben von begrünten Straßen, die zum Flanieren einladen. Zahlreiche Cafés, Restaurants und Bars bieten internationale Küche und laden dazu ein, den Tag bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen. Die großzügigen Wohnhäuser in Oberkassel bieten oft einen malerischen Blick auf den Rhein oder die Skyline der Stadt. Familien schätzen die Nähe zu guten Schulen und Kindergärten, Singles und Paare das vielfältige Freizeit- und Kulturangebot. Die Nähe zum Rhein ermöglicht zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Spaziergänge am Rheinufer, Fahrradtouren oder Wassersport. Kulturell bietet Oberkassel mit Galerien, Theatern und Veranstaltungen für jeden Geschmack etwas. Die zentrale Lage des Stadtteils ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Innenstadt, den Flughafen und die Autobahnen. Die hervorragende Verkehrsanbindung sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch über die Autobahnen A52 und A57 sowie die Nähe zum Flughafen Düsseldorf-International machen Oberkassel zu einem idealen Wohnstandort für alle Lebenslagen. Die hervorragende Infrastruktur mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Wochenmärkten und internationaler Gastronomie macht das Wohnen in Oberkassel besonders angenehm. Alles in allem ist Oberkassel ein lebendiger und attraktiver Stadtteil, der für jeden etwas zu bieten hat. Wer hier wohnt, genießt die Vorzüge einer urbanen Lage gepaart mit Ruhe und Natur direkt vor der Haustür.

Kindergärten: Evangelische Kirchengemeinde Düsseldorf-Oberkassel, Wildenbruchstraße 39c, 40545 Düsseldorf St. Antonius Kindergarten, Adalbertstraße 10, 40545 Düsseldorf Städt. Tageseinrichtung für Kinder, Oberkasseler Straße 57-59, 40545 Düsseldorf Kath. Kindertageseinrichtung Christus König, Pastor-Busch-Weg 7-9, 40545 Düsseldorf Ev. Kindertageseinrichtung Wettiner Straße, Wettiner Straße 6, 40545 Düsseldorf Kindertagesstätte Pastor-Busch-Weg, Pastor-Busch-Weg 7, 40545 Düsseldorf Grundschulen Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule, Cimbernstr. 24, 40545 Düsseldorf Don Bosco Schule, Salierstraße 37, 40545 Düsseldorf KGS Niederkassel, Niederkasseler Straße 36, 40547 Düsseldorf Weiterführende Schulen Comenius Gymnasium, Hansaallee 90, 40547 Düsseldorf Ceciliengymnasium, Schorlemer Straße 99, 40545 Düsseldorf Carl-Benz-Gymnasium, Lewitstraße 2, 40547 Düsseldorf Internationale Schulen Japanische Internationale Schule, Niederkasseler Kirchweg 38, 40547 Düsseldorf International School of Düsseldorf e. V., Niederrheinstraße 323, 40489 Düsseldorf ISR International School on the Rhine, Konrad-Adenauer-Ring 2, 41464 Neuss

Objektnummer: 25013108 - 40545 Düsseldorf / Oberkassel – Oberkassel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 114.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25013108 - 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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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