Düsseldorf – Oberkassel

Herrschaftliche Villa an der Düsseldorfer Rheinallee

VP azonosító: 25013131

VÉTELÁR: 0 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 311,7 m² • **SZOBÁK:** 9 • **FÖLDTERÜLET:** 867 m²

VP azonosító: 25013131 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25013131 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

Áttekintés

VP azonosító	25013131
Hasznos lakótér	ca. 311,7 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálószobák	7
FÜRDOSZOBÁK	4
ÉPÍTÉS ÉVE	1934
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Beálló, 1 x Garázs

Vételár	Érdeklodésre
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2020
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 146 m²
Felszereltség	Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25013131 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

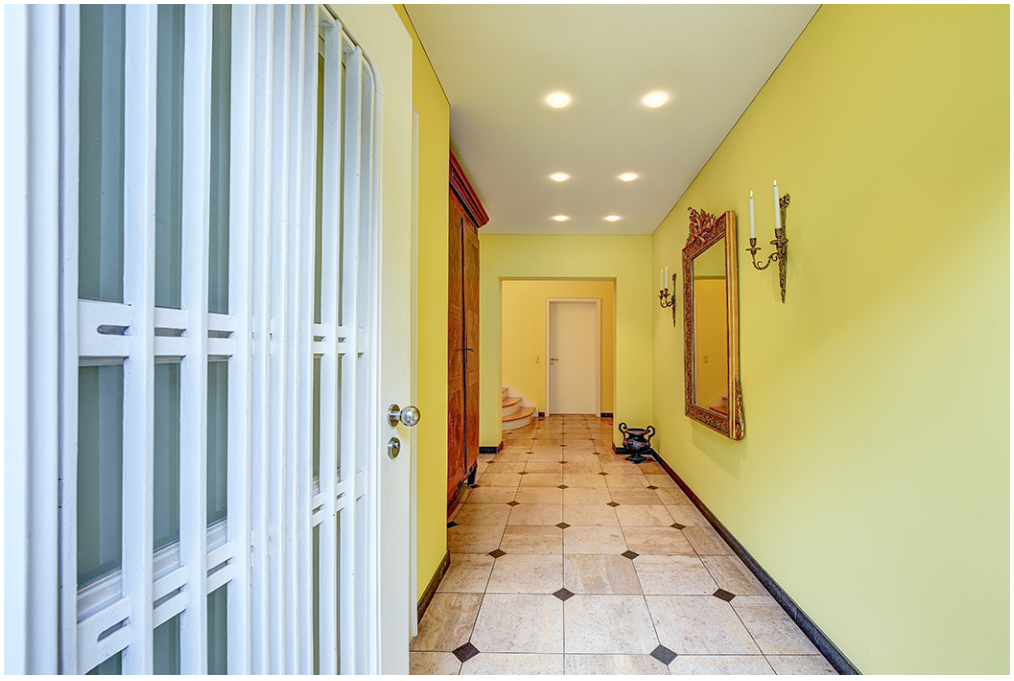
Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Könnyu földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.08.2032
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	165.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1934

VP azonosító: 25013131 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

Az ingatlan



VP azonosító: 25013131 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

Az ingatlan

VP azonosító: 25013131 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

Az ingatlan

VP azonosító: 25013131 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

Az ingatlan

VP azonosító: 25013131 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

Az ingatlan

VP azonosító: 25013131 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

Az ingatlan

VP azonosító: 25013131 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

Az ingatlan

VP azonosító: 25013131 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

Az ingatlan

VP azonosító: 25013131 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

Az ingatlan

VP azonosító: 25013131 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

Az ingatlan

VP azonosító: 25013131 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

Az ingatlan

VP azonosító: 25013131 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

Az ingatlan

VP azonosító: 25013131 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

Az ingatlan

VP azonosító: 25013131 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

Az ingatlan

VP azonosító: 25013131 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

Az ingatlan

VP azonosító: 25013131 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

Az ingatlan

VP azonosító: 25013131 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

Az ingatlan

VP azonosító: 25013131 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

Az elso benyomás

In einer der gefragtesten Lagen Düsseldorfs, direkt an der Rheinallee gelegen, dürfen wir Ihnen diese außergewöhnliche Villa vorstellen, die in ihrer Einzigartigkeit kaum zu übertreffen ist. Der markante Erkerturm dieses architektonischen Meisterwerks verleiht dem Anwesen einen unverwechselbaren Charakter und hebt es deutlich von seiner Umgebung ab. Dieses exklusive Einfamilienhaus wurde 1934 erbaut und im Jahr 1996 mit höchster Sorgfalt und Liebe zum Detail saniert. Das Objekt erstreckt sich über drei Etagen und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 312 m² sowie eine Nutzfläche von ca. 147 m², das Ganze eingebettet in ein 867 m² großes Grundstück in erster Rheinlage.

Bei Betreten des Hauses empfängt Sie ein eindrucksvoller Eingangsbereich, der durch hohe Decken und eine lichtdurchflutete Gestaltung besticht. Die großzügige Konzeption der repräsentativen Eingangsgestaltung vermittelt Eleganz und Stil und schafft eine unmittelbar herzliche Atmosphäre. In diesem Objekt wurde eine besondere Verbindung von klassischer Architektur und modernem Wohnkomfort geschaffen, die es zu betonen gilt. Der Raum vermittelt ein Gefühl von Weite und Freiheit. Von diesem zentralen Punkt aus gelangen Sie in die verschiedenen Wohnbereiche des Hauses, was den perfekten Übergang zwischen Empfang und privatem Rückzugsort ermöglicht. Auf der linken Seite befinden sich das Gäste-WC sowie ein direkter Zugang zur modernen und separaten Küche. Die Küche ist über eine Treppe mit den Kellerräumen sowie mittels einer Tapetentür mit dem Esszimmer verbunden, das sich in einem separaten Raum befindet. Das angrenzende Wohnzimmer, das durch eine wunderschöne Flügeltür vom restlichen Wohnbereich getrennt ist, ist ein besonderes Merkmal des Erdgeschosses. Die großzügige Aufteilung und die großflächigen Fenster schaffen ein Ambiente, das den Blick auf den Garten förmlich zum Verweilen einlädt.

Die Wohnfläche dieser Etage umfasst eine Größe von ungefähr 126 m². Der Zugang zum Garten, der mit einem üppigen Obstgarten und blühenden Magnolien geschmückt ist, schafft eine Oase der Ruhe, in der Sie entspannen und die Schönheit der Natur genießen können.

Der erste Stock bietet weitere großzügige ca. 110 m² Wohnfläche, die sich in ein Schlafzimmer, eine separate Ankleide sowie ein kürzlich renoviertes Masterbad aufteilt. Darüber hinaus ist diese Etage mit einem zusätzlichen Arbeitszimmer sowie einem ansprechenden Gäste- oder Kinderzimmer ausgestattet, das eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein Gästebad rundet das Gesamtkonzept dieser Etage ab.

Das Dachgeschoss stellt einen besonderen Höhepunkt dar, denn es bietet zwei Schlafzimmer, die sich gut als Kinderzimmer eignen, sowie einen geräumigen Wohn- und Essbereich, der heute als Arbeitszimmer genutzt wird. In diesem Bereich sind sämtliche erforderlichen Küchenanschlüsse vorhanden. Der wohnlich ausgebaute Spitzboden bietet zudem perfekte Voraussetzungen für kreative Hobbys oder als Rückzugsort für ein Au-Pair-Mädchen oder ermöglicht ein harmonisches Zusammenleben in einer Mehrgenerationenfamilie.

Das vollunterkellerte Einfamilienhaus verfügt über eine Garage, eine Dampfsauna, diverse Kellerräume sowie ein ehemaliges Schwimmbad und repräsentiert somit ein weiteres Merkmal des luxuriösen Lebensstils, den dieses einzigartige Objekt bietet. An diesem Ort erwartet Sie eine Oase der Ruhe und Entspannung, in der Sie die Schönheit der Natur in ihrer ganzen Fülle erleben können.

In dieser herrschaftlichen Villa, die in ihrer Klasse unerreicht ist, erwartet Sie ein einzigartiges Wohnerlebnis in einer der besten Lagen Düsseldorfs.

VP azonosító: 25013131 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

Részletes felszereltség

Das einseitig angebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1934 wurde 1996 kernsaniert.
Einige Besonderheiten:
- Premium-Ecklage mit direktem Rheinblick in Oberkassel
- Repräsentativer Eingangsbereich und moderner Sprechanlage
- Deckenhöhen EG: 2,95 m, 1. OG: 2,82 m, DG: 2,5 m, Keller: 2,7 m
- Hochwertiges Eichenparkett mit naturgeölter Oberfläche im EG
- Neuwertige Vollholzparkettböden im 1. OG, DG und Spitzboden
- Weiße Schreinertüren mit Übermaß und Edelstahlbeschlägen
- Erdgeschoss: Einbaukücheninsel mit Profi-Gasherd
- Kamin im Wohnbereich
- Badezimmer im 1. OG wurde im Jahr 2020 modernisiert
- Zentrale Warmwasserversorgung
- Südbalkon ud Loggia im Erkerturm mit Blick auf den Rhein
- Große Sonnen-Terrasse zur Gartenseite
- Großer Obstgarten mit Gewächshaus
- Freistehendes Kältebecken im Garten
- Brunnen für die Bewässerung
- Carport mit Stellplatz
- Garage im Haus
- Große Kellerräume
- Ehem. Schwimmbad (Baugenehmigung liegt vor)
- Waschküche

VP azonosító: 25013131 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

Minden a helyszínrol

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

VP azonosító: 25013131 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.8.2032.
Endenergiebedarf beträgt 165.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

VP azonosító: 25013131 - 40545 Düsseldorf – Oberkassel

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com