

Düsseldorf / Niederkassel

# Möbliertes 2 -Zimmer Apartment in begehrter Lage Niederkassels

Objektnummer: 25013025



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

MIETPREIS: 1.150 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25013025 - 40547 Düsseldorf / Niederkassel

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

Objektnummer: 25013025 - 40547 Düsseldorf / Niederkassel

## Auf einen Blick

|               |            |
|---------------|------------|
| Objektnummer  | 25013025   |
| Wohnfläche    | ca. 66 m²  |
| Bezugsfrei ab | 28.03.2025 |
| Zimmer        | 2          |
| Schlafzimmer  | 1          |
| Badezimmer    | 1          |
| Baujahr       | 1975       |

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Mietpreis                  | 1.150 EUR           |
| Nebenkosten                | 450 EUR             |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung       |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert        |
| Bauweise                   | Massiv              |
| Nutzfläche                 | ca. 6 m²            |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25013025 - 40547 Düsseldorf / Niederkassel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 113.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 19.05.2029     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1975              |

Objektnummer: 25013025 - 40547 Düsseldorf / Niederkassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013025 - 40547 Düsseldorf / Niederkassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013025 - 40547 Düsseldorf / Niederkassel

## Die Immobilie



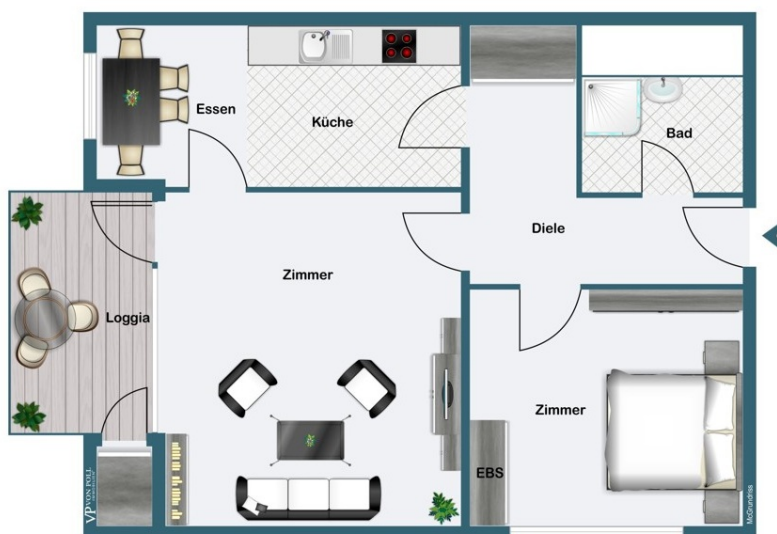
Objektnummer: 25013025 - 40547 Düsseldorf / Niederkassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013025 - 40547 Düsseldorf / Niederkassel

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25013025 - 40547 Düsseldorf / Niederkassel

## Ein erster Eindruck

In einer gefragten Lage Niederkassels, nur wenige Gehminuten vom Rheinufer entfernt, liegt diese charmante 2-Zimmer Wohnung. Die Erdgeschosswohnung ist löffelfertig und wartet Sie als neuen Mieter begrüßen zu dürfen. Durch das umfangreiche Inventar in der Wohnung lässt sich der Einzug unkompliziert und schnell abwickeln. Von der zentralen Diele, die über einen Einbauschränk mit Waschtrockner verfügt, erreichen Sie das Schlafzimmer, das Wohnzimmer sowie die Küche mit Essbereich. Der Wohnbereich verfügt ebenfalls über eine stilvolle Ausstattung und wirkt durch die großzügige Fensterfläche und den Balkon traumhaft hell. Die Einbauküche - ausgestattet mit Einbauschränken und hochwertigen Elektrogeräten - ist passend zum Essbereich modern und stilvoll gestaltet. Die Wohnung verfügt zudem über ein weiteres großes Schlafzimmer mit Blick ins Grüne. Große Einbauschränke bieten in dem Raum zusätzlichen Stauraum. Das Angebot wird durch ein modernes und renoviertes Badezimmer, ein eigenes Kellerabteil, sowie durch gute Parkmöglichkeiten vor dem Haus abgerundet. Überzeugen Sie sich durch den 360° Rundgang von dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25013025 - 40547 Düsseldorf / Niederkassel

## Ausstattung und Details

- Diele
- Badezimmer
- vollmöbliertes Schlafzimmer mit Kleiderschrank
- Wohnzimmer mit Couch, Fernseher und Schreibtisch
- Einbauküche mit Elektrogeräten; Essbereich mit neuwertigem Tisch und vier Stühlen; umfangreiches Küchen-Inventar
- Balkon
- Einbauschränk mit Wäschetrockner
- Kellerabteil

Objektnummer: 25013025 - 40547 Düsseldorf / Niederkassel

## Alles zum Standort

Die angebotene Wohnung befindet sich in Niederkassel, einer der besten Lagen Düsseldorfs. Hier prägen schöne alte Häuser, urige Restaurants und Biergärten das Straßenbild. Hier wohnen Sie in schöner und ruhiger Umgebung abseits des Trubels der City. Der Rhein ist von hier aus fußläufig schnell erreicht und bietet Platz für kreative Denkpausen an der frischen Luft. Auf der nahe gelegenen Oberkasseler Straße finden sich unmittelbar Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ein vielfältiges gastronomisches Angebot sowie Anschluss an den ÖPNV. Über die Theodor-Heuss-Brücke und den Seestern erreichen Sie die A 52 mit dem Auto in 2 Minuten, auch in die Innenstadt benötigen Sie von hier nicht lange, da die Oberkasseler Brücke ebenfalls schnell erreicht ist. Zudem haben Sie optimale Verkehrsanbindungen zu den Autobahnen in Richtung Neuss, Düsseldorf, Krefeld und Mönchengladbach. Kindergärten: EKO Kindergarten e.V., Brüggener Weg 4, 40547 Düsseldorf Japanischer Kindergarten e.V., Niederkasseler Kirchweg 108, 40547 Düsseldorf Kath. Kindergarten Sankt Anna, Kanalstraße 2, 40547 Düsseldorf Kitablu, Niederkasseler Str. 63, 40547 Düsseldorf Ev. Kindertagesstätte, Wettinerstraße 6, 40547 Düsseldorf Grundschulen: Kath. Grundschule, Niederkasseler Str. 36, 40547 Düsseldorf Städt. Gem. Grundschule Don-Bosco-Schule, Salierstraße 37, 40547 Düsseldorf Sternenschule – the bilingual school, Schulz-Knaudt-Straße 50, 40547 Düsseldorf Weiterführende Schulen: Cecilien Gymnasium, Schorlemerstraße 99, 40547 Düsseldorf Städt. Comenius Gymnasium, Hansaallee 90, 40547 Düsseldorf Griechisches Gymnasium & Lyzeum Düsseldorf, Heerdter Sandberg 12, 40549 Düsseldorf Bahnlinien: U70, U74, U75, U76, U77 Fernstraßen: B7, A52 Buslinien: SB51, 828, 833, 834, 835, 836, 863, M3 Supermärkte: Rewe, Kaiser's, SuperBioMarkt, ALDI SÜD, Feinkost Cayan, Netto, Edeka Shopping: Lörrik-Karree, Kö-Bogen, Düsseldorf Arcaden, Königsallee Restaurant: Osteria Saitta am Nußbaum (ital.), Alt-Niederkassel 32, 40547 Düsseldorf Brauhaus Joh. Albrecht (regio.), Niederkasseler Str. 104, 40547 Düsseldorf Ristorante La Casetta (ital.), Alt-Niederkassel 105, 40547 Düsseldorf Krankenhaus: Klinik am Rhein, Kaiser-Wilhelm-Ring 43A, 40545 Düsseldorf Naherholung: Rheinufer Besonderheiten: EKO Haus der Japanischen Kultur e.V., Brüggener Weg 6, 40547 Düsseldorf Kunstpalast, Ehrenhof 4-5, 40479 Düsseldorf

Objektnummer: 25013025 - 40547 Düsseldorf / Niederkassel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.5.2029. Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. 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: 25013025 - 40547 Düsseldorf / Niederkassel

## 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)