



**Genießen Sie den Blick auf den Rhein!**

Düsseldorf, Etagenwohnung



Wohnfläche

**77 m<sup>2</sup>**



Zimmer

**3**



Kaufpreis

**468.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis	468.000 €
Käuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.)
Hausgeld	267,00

### Ausstattung

Bad	Wanne
Heizung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Abstellraum	Ja
Seniorenrecht	Ja
Kabel/Sat TV	Ja
Fahrstuhl für	Personen

## Flächen

Wohnfläche 77 m<sup>2</sup>

Fläche Balkon/Terasse 12

Anzahl Zimmer 3.0

Anzahl Balkone 1

Anzahl Stellplätze 1

Anzahl Schlafzimmer 2

Anzahl Badezimmer 1

## Zustand

Baujahr 1966

Zustand Modernisiert

## Sonstiges

Objektnummer 132650NW

Objekt-ID FIO-10517197250

Anbieter-ID 131000

## Objektbeschreibung

Diese schön geschnittene 3-Zimmer Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Haus im 3ten Obergeschoss.

Sie erreichen die Wohnung bequem mit dem Aufzug.

Auf der linken Seite des Flurs liegen das großzügige Wohnzimmer und ein weiteres Zimmer, welches als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Durch die Westausrichtung und die großen Fenster der beiden Zimmer sind diese bis abends Licht durchflutet. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den Balkon, von dem aus Sie einen traumhaften Blick auf den Rhein haben und in Ruhe den Sonnenuntergang genießen können.

Auf der rechten Seite des Flurs finden Sie die Küche und ein weiteres Zimmer.

Die Küche ist perfekt geschnitten und lässt keine Wünsche offen.

Das weitere Zimmer eignet sich durch das großzügige Raumangebot perfekt als Elternschlafzimmer, da es genug Platz für ein großes Bett und einen großen Kleiderschrank bietet.

Vor Kopf liegt das Badezimmer mit Badewanne.

Im Flur gibt es noch zwei praktische Abstellräume, die Ihnen genug Platz für Jacken, Schuhe oder Putzutensilien bieten.

Ein eigener Kellerraum gehört zur Wohnung.

Im Keller gibt es zudem einen Waschraum sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder Kinderwagen.

Die Wohnung ist aktuell vermietet zu einer mtl. Kaltmiete von 690,- € .

## sonstige Angaben

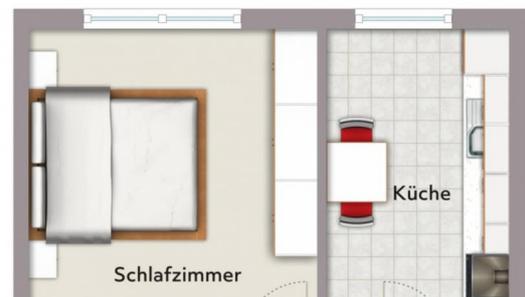
Sie interessieren sich für die Immobilie? Bitte stellen Sie eine Anfrage mit ihren vollständigen Kontaktdaten. Gern bieten wir Ihnen auch einen persönlichen Besichtigungstermin an, hierfür benötigen wir nur einen Bonitätsnachweis Ihrer Bank. Sollte Ihnen noch kein Nachweis vorliegen, können wir Sie hierbei gern unterstützen und Ihnen einen Berater der LBS nennen, der die Immobilie auch

bereits kennt und Ihnen ganz konkret ein Finanzierungsangebot erstellen kann. Profitieren Sie von der Objektvorprüfung. Wenn Sie sich für den Kauf dieser Immobilie entschieden haben, dann ist das Finanzierungsangebot entscheidend, erst nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung können wir Ihnen im Namen der Verkäufer die Immobilie reservieren. VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeaddressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel: 0251/973233-997, eMail: info@lbsi-nordwest.de GF: Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

## Objektbilder



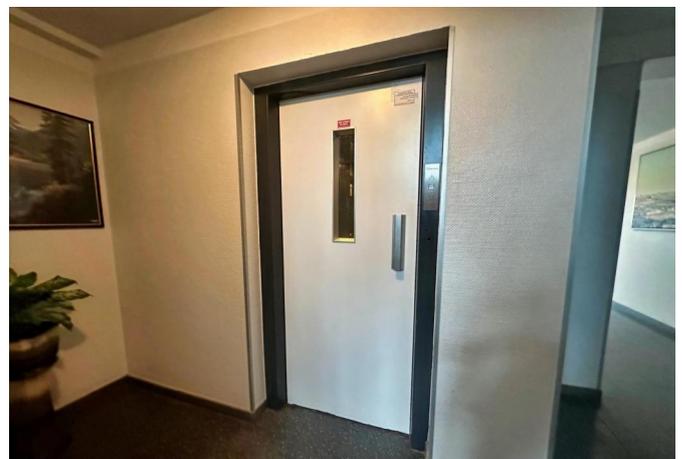
Aussicht Balkon



Grundriss



Küche



Aufzug



Wohnzimmer



Balkon



Küche



Flur



Aussicht Balkon



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Badezimmer



Ansicht Haus



Esszimmer

## Energiepass

Gültig bis	04.04.2024
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1966
Gebäudeart	Wohngebäude

## Beschreibung Lage



Die Nähe zum Rhein, grüne Oasen, pulsierendes Stadtleben, historische Jugendstilfassaden: Es gibt viele gute Gründe, sich in Oberkassel niederzulassen. Die linksrheinische Halbinsel zählt ohne Zweifel seit Jahren zu den beliebtesten Wohnlagen Düsseldorfs.

Auch die hervorragende Infrastruktur lässt in Oberkassel keine Wünsche offen. Vom großzügigen Einzelhandels-Angebot für den täglichen Bedarf, dem Wochenmarkt am Barbarossaplatz bis zu Boutiquen aller Art, von Kindergärten bis Gymnasien, von praktischen Ärzten bis Spezialisten ist alles vorhanden. Auch die kulinarische Vielfalt hat einen Stern verdient. Ob urige Eckkneipe, Bistro oder Szenetreff, in Oberkassel ist für jeden etwas dabei. Die Luegallee, Hauptschlagader von Oberkassel, repräsentiert dieses mannigfaltige Angebot am besten.

Die Düsseldorfer Innenstadt ist bequem innerhalb weniger Minuten sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn zu erreichen. Eine gute Anbindung ans Autobahnnetz ist in Oberkassel ebenfalls gegeben.

Ihr Ansprechpartner

**Sabine Pfau**

Telefon: 0211 484074

E-Mail: [duesseldorf.unterbilk@immo.lbs-nw.de](mailto:duesseldorf.unterbilk@immo.lbs-nw.de)

