

## IN RHEINLAGE VON OBERKASSEL



## DIE LAGE DÜSSELDORF - OBERKASSEL

Oberkassel ist ein gehobenes Wohngebiet mit viel Grün. In diesem Stadtteil liegen auch die Rheinwiesen.

Der am Ufer des Rheins gelegene Park bietet Blick auf die Altstadt und dient zugleich als Veranstaltungsort. Im Sommer findet dort die Rheinkirmes statt.

Die eleganten Häuser entlang der Luegallee stammen aus dem frühen 20. Jahrhundert.

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Düsseldorf - in Oberkassel.

Das Mehrfamilienhaus in Südlage ist unmittelbar am Rhein gelegen und wurde 1968 mit 8 Eigentumswohnungen und einer Schwimmhalle errichtet.

Der Weg, in dem sich das Objekt befindet, ist eine Anwohnerstrasse.

Die gewachsene Lage, aber auch die gute Anbindung zur Innenstadt und den kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, den Schulinrichtungen, Ärzten, Apotheken und den Ämtern, ist besonders attraktiv für die junge aber auch für die reifere Generation.

Die Innenstadt erreichen Sie in wenigen Minuten über die Rheinbrücke.



## LAGE

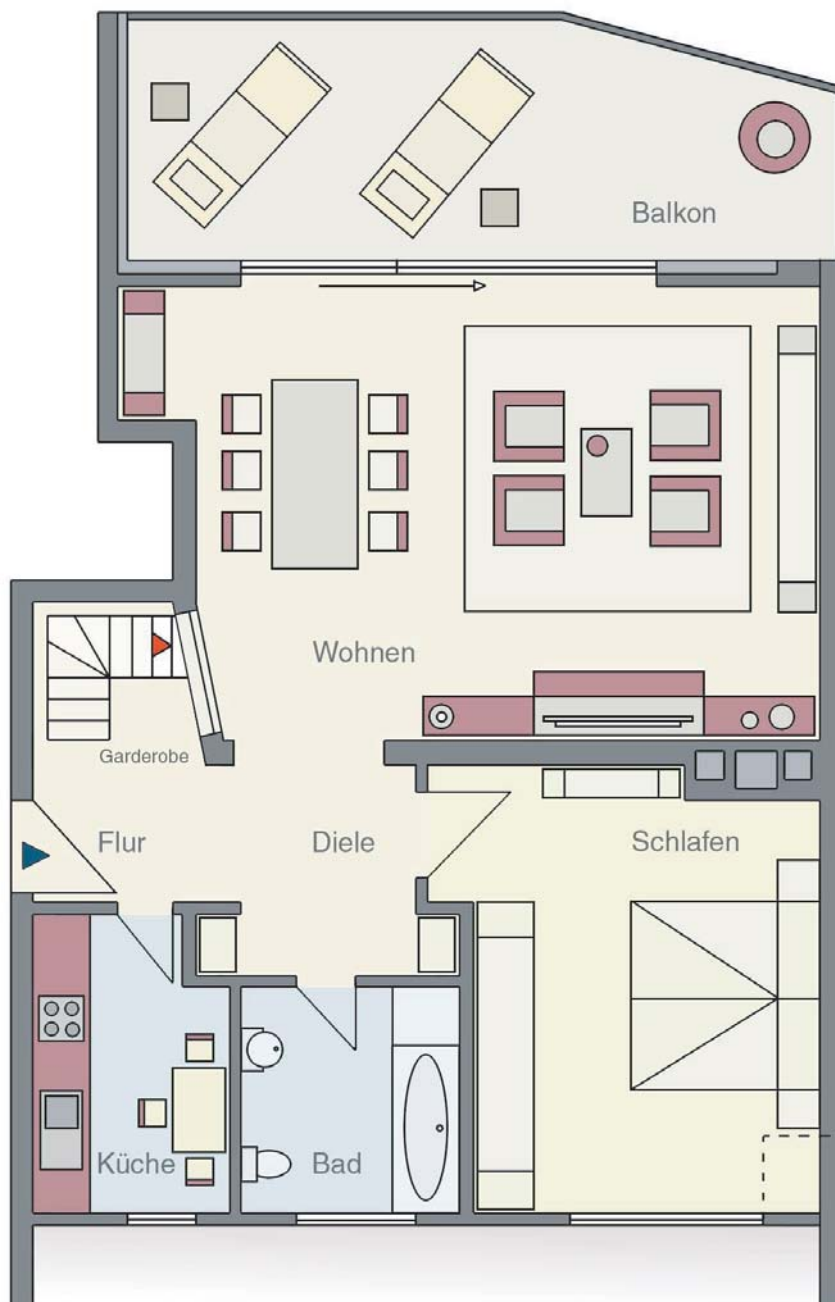


## OBJEKT- UND WOHNUNGSDATEN

<b>Baujahr</b>	1968 mit Garagen/Schwimmhalle
<b>Lage</b>	3 1/2 Zimmer im 3. OG und DG
<b>Aufzug</b>	ja
<b>Garagen</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 132,46 m <sup>2</sup>
<b>Nebenfläche</b>	ca. 29,25 m <sup>2</sup> (u.a. Keller, 3/4 Terrasse/Balkon)
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 161,71 m<sup>2</sup></b>
<b>Instandhaltung</b>	laufend
<b>Anzahl der EH</b>	10
<b>Versorgung</b>	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser, TK
<b>Nebenkosten p.M.</b>	<b>Euro 395,00</b> ( u.a. Heizung, Wasser-Abwasser, Unterhaltung Schwimmhalle Rücklagen, Verwaltung )
<b>Endenergiebedarf</b>	275 kWh (m <sup>2</sup> -a) E-E-Klasse "H" 296 kWh (m <sup>2</sup> -a) Primärenergiebedarf



GRUNDRISS HAUPTEBENE



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



## BESCHREIBUNG

Diese individuelle 3 1/2 Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und Dachgeschoss. Die Wohnung erreichen Sie bequem mit dem Aufzug. Zur Wohnung gehört eine Garage. Die Mitbenutzung der Schwimmhalle und des Wellnessbereiches ist inklusive. Seit Errichtung wurde das Haus ständig in Stand gehalten und ist in einem sehr gepflegten Zustand. Im UG befindet sich der Hauswirtschaftsraum, der Fahrradraum und die Abstellräume für die Eigentümer. Hier befindet sich auch die Heizungsanlage, die 1996 erneuert wurde.

Die gesamte Wohnung ist in einem guten Zustand. Die Fenster wurden 1988 mit Schallschutzverglasung erneuert. Sämtliche Bodenbeläge auf der Hauptebene sind mit weißen keramischen Belag versehen.

Das Hauptbad wurde vor ca. 2 Jahren neu gestaltet. Der Bodenbelag ist in dunklen Granit, die Wandbeläge mit hellen Fliesen ausgestattet.

Der großzügige, ca. 40,00 m<sup>2</sup>, Wohnbereich mit seinen raumhohen Panoramafenstern, verleiht der Wohnung noch mehr Helligkeit und Offenheit. Von hier aus gelangen Sie auf die uneinsehbare Süd-Loggia, mit unverbaubarem Blick auf den Rhein und den Medienhafen, die sie nicht nur an Sommerabenden zum verweilen einlädt.

Von der Diele aus gelangen Sie über die nachträglich errichtete Treppe in die "private Ebene". Hier befindet sich ein Schlaf- und ein Ankleidezimmer.

Die Bodenbeläge wurden in diesem Jahr neu mit Laminat in Nussfarbe versehen. Zudem gehört auf dieser Ebene ein Duschbad und eine Pantryküche.

Von der Küche aus gelangen Sie auf eine weitere ca. 12,00 m<sup>2</sup> große Terrasse, die Sie zu romantischen Momenten, bei einem guten Wein zum Abend und am Morgen zum Frühstück verführen wird.

Diese Wohnung bietet Ihnen, viel Individualität, Licht und Freiraum. Ideal zur Einbringung und Unterstreichung Ihrer persönlichen Note.



## HINWEIS

Aufgrund der Individualität und den Möglichkeiten der Nutzung dieser Immobilie kann und soll in diesem Kurzexposé nicht auf alle Details eingegangen werden. Detaillierte Auskünfte erhalten Sie im persönlichen Gespräch mit uns und den Eigentümern. Gern überreichen wir Ihnen im Zuge der Besichtigung die Unterlagen und Pläne zum Objekt und zur Liegenschaft. Alterswertminderungen, Instandsetzungen und Modernisierungen wurden im Kaufpreis bereits berücksichtigt !

### Kaufpreis Euro auf Anfrage

Der guten Ordnung halber möchten wir Sie darauf hinweisen, dass der Käufer mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages aufgrund unseres Nachweises und/oder unsere Vermittlung eine Maklerprovision in Höhe von 3 %, zzgl. 19 % gesetzliche Mehrwertsteuer (gesamt 3,57 %), bezogen auf den notariell beurkundeten Kaufpreis an uns erbringt. Zur Abstimmung eines Besichtigungstermins in dieser Liegenschaft sowie zur Erteilung aller gesetzlichen Informationen gemäß § 34c der Gewerbeordnung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Alle Angaben beruhen auf den Mitteilungen des Verkäufers. Diese sind soweit möglich geprüft und erfolgen nur nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit. Dieses Angebot ist vertraulich und nur für Sie bestimmt. Die Weitergabe ist nicht gestattet. Sofern von diesem Angebot von dritter Seite mittelbar oder unmittelbar Gebrauch gemacht wird, ist von Ihnen die gesamte Provision in Höhe von 7,14 % vom notariell beurkundeten Kaufpreis, an uns zu zahlen.