

Düsseldorf – Niederkassel

# Wohn-Essemble mit Potenzial im Herzen von Alt-Niederkassel

CODE DU BIEN: 23013202



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

PRIX D'ACHAT: 1.298.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 283 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 360 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23013202 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23013202 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 23013202                      |
| Surface habitable      | ca. 283 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement           |
| Pièces                 | 9                             |
| Chambres à coucher     | 6                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 1880                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.298.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2021                                                                      |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 105 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon                           |

CODE DU BIEN: 23013202 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | GAS                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 05.11.2033           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie    | 287.75 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique    | H                         |

CODE DU BIEN: 23013202 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## La propriété



CODE DU BIEN: 23013202 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## La propriété



CODE DU BIEN: 23013202 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## La propriété



CODE DU BIEN: 23013202 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## La propriété



CODE DU BIEN: 23013202 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## La propriété



CODE DU BIEN: 23013202 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## La propriété



CODE DU BIEN: 23013202 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## La propriété



CODE DU BIEN: 23013202 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## La propriété



CODE DU BIEN: 23013202 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## La propriété



CODE DU BIEN: 23013202 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## La propriété



CODE DU BIEN: 23013202 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## La propriété



CODE DU BIEN: 23013202 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## La propriété



CODE DU BIEN: 23013202 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## La propriété



CODE DU BIEN: 23013202 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## La propriété



CODE DU BIEN: 23013202 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## La propriété



CODE DU BIEN: 23013202 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## La propriété



CODE DU BIEN: 23013202 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## La propriété



CODE DU BIEN: 23013202 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## Une première impression

Mit diesem interessanten Wohn-Ensemble im historischen Teil von Niederkassel erwartet Sie ein Angebot, das in dieser Form und vor allem Lage nur sehr selten auf den Markt kommt. Eingebettet in den dörflichen Charakter Niederkassels und unweit des Rheins gelegen, bilden hier derzeit zwei Einfamilienhäuser in Familienbesitz auf real geteilten Grundstücken diesen idyllischen "Familienhof" in gemeinsamer Nutzung. Die bauliche Historie der Gebäude beginnt ca. 1880, wobei die wesentliche Erweiterung der Häuser ab ca. 1928 sukzessive stattfand und von 1994 bis 1996 mit einem erneuten Aus- und Umbau vollendet wurde. Hierbei wurde auch der Dachstuhl und das Dach erneuert, wobei beide Gebäude unter dem Dach zusammen auf rund 90 m<sup>2</sup> Grundfläche eine interessante Ausbaureserve bieten, ebenso wie der ca. 32 m<sup>2</sup> große Anbau im Innenhof, der derzeit als Garage, Lager und Hauswirtschaftsraum genutzt wird. Das linke Haus verfügt über rund 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich derzeit auf das Erdgeschoss und das Obergeschoss verteilen. Im Erdgeschoss befinden sich hier zwei Zimmer, die Küche mit angrenzendem Esszimmer, eine Badezimmer mit Vorraum sowie die Diele. Den gemeinsamen Innenhof erreichen Sie aus dieser Ebene über die Küche. Im Obgeschoss befinden sich ein rund 30 m<sup>2</sup> großer Wohnbereich mit danebenliegendem Badezimmer, ein weiteres Schlaf- oder Arbeitszimmer und die Dachterrasse. Auf dieser Ebene wäre auch eine Verbindung zum Dachgeschoss des Anbaus als auch des Nachbarhauses möglich. Das Haus ist mit einem Kellerraum, der über eine Luke und Treppe erreichbar ist, teilunterkellert. Nützlichen Stauraum sowie eine Ausbaureserve bietet aktuell zudem der Anbau nebst Wirtschaftsraum. Das rechte Haus hat ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich größtenteils im Erdgeschoss des Hauses befinden. Der Wohnbereich mit Zugang zum Innenhof, ein angrenzendes Schlafzimmer mit Ankleide, die Küche mit Essbereich, das Badezimmer und ein weiterer Raum sowie die Diele bilden hier den Grundriss. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei Schlafzimmer und die große Ausbaureserve des Dachgeschosses. Auch dieses Haus ist mit einem Raum teilunterkellert, der sich ebenfalls unter einer Bodenluke verbirgt. Weiteren Stauraum bietet ein Lagerraum, der über den Innenhof zugänglich ist. Beide Häuser sind völlig autark und separat von der Straße aus zugänglich und teilen sich den gemütlichen Innenhof hinter den Gebäuden, der geschützt durch ein großes Tor mit seitlicher Zufahrt viel Privatsphäre bietet. Dieser kann zusätzlich als Stellfläche für PKW fungieren. Die Aufteilung dieses Ensembles ermöglicht Ihnen diverse Nutzungsmöglichkeiten, die aufgrund der ohnehin erforderlichen Modernisierungen von einer Zusammenlegung, über ein Mehrgenerationen-Wohnen oder Wohnen und Arbeiten bis zu einer kompletten Neugestaltung in dieser exquisiten Lage reichen. Beide Häuser sind zeitgleich nach Absprache verfügbar. Überzeugen Sie sich gerne selbst von diesem außergewöhnlichen Angebot im Herzen von Alt-Niederkassel.

CODE DU BIEN: 23013202 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## Détails des commodités

Auch wenn das linke Haus in den Jahren 2021 und 2022 umfassend renoviert wurde, benötigen beide Häuser kreative Ideen, um das Potenzial den heutigen Wohnbedürfnissen anzupassen. Vor allem die große Ausbaureserve bietet sich hierzu an.

Einige Merkmale sind u. a. :

- Ursprungsbaupjahr 1880, Um- und Ausbauten sowie Erweiterungen 1928 und zuletzt 1994-1996
- Kunststofffenster seit 1980 sukzessive erneuert
- teilweise Dachgauben vorhanden
- gemeinsamer, durch ein Tor geschützter Innenhof
- große Ausbaureserve in den Dachgeschossen
- Ausbaureserve im Anbau, der derzeit als Lager / Garage genutzt wird
- jeweils eigene Gastherme mit zentraler Warmwasserversorgung

CODE DU BIEN: 23013202 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## Tout sur l'emplacement

Der linksrheinische Stadtteil Niederkassel zählt zu einer der besten Wohnlagen in Düsseldorf, hier prägen schöne alte Häuser, urige Restaurants und Biergärten das Bild der Nachbarschaft. Hier leben Sie in Rheinnähe „im Dorf in der Stadt“ und das in schöner und ruhiger, historischer Umgebung abseits des Trubels der City. Der Rhein ist von hier aus fußläufig schnell erreicht und bietet Ihnen viel Natur und Grün vor der Haustür. Auf der nahe gelegenen Oberkasseler Straße und im näheren Umfeld finden sich unmittelbar Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte und 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 Kitablue, Niederkasseler Str. 63, 40547 Düsseldorf Ev. Kindertagesstätte, Wettinerstraße 6, 40547 Düsseldorf Kindergarten Buntestifte, Niederkasseler Str. 18, 40547 Düsseldorf Montessori-Kinderhaus Oberkassel e.V., Sigmaringenstraße 2, 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

CODE DU BIEN: 23013202 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 287.75 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

CODE DU BIEN: 23013202 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)