

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

### Exklusives Wohnjuwel in Düsseldorf-Oberkassel



Objekt-Nr. **OM-321377**

#### Wohnung

Verkauf: **734.000 €**

Ansprechpartner:  
Markus Potthoff

40549 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	106,60 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	5,50 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	670 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige, möblierte 3-Zimmer Eigentumswohnung in begehrter Lage von Düsseldorf Oberkassel. Mit einer Wohnfläche von 106 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Singles, Paare oder Familien. Die Wohnung überzeugt durch ihre perfekte Raumaufteilung, moderne Ausstattungsmerkmale und die ausgezeichnete Lage, die eine hohe Lebensqualität garantiert.

Im Zuge der umfangreichen und hochwertigen Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2013 wurden das Wohnzimmer und die Wohnküche zusammengelegt.

Sofern der Wunsch nach einem weiteren Zimmer besteht, kann die Wandöffnung leicht geschlossen werden. Beide Räume verfügen dann über separate Zugänge.

Der traumhafte Balkon ist ein wahrer Rückzugsort, der mit seinem warmen Holzboden eine gemütliche Atmosphäre schafft. Es ist der perfekte Ort, um morgens den ersten Kaffee zu genießen oder abends den Sonnenuntergang zu beobachten. Der Holzboden ergänzt das Naturerlebnis, indem er eine angenehme, erdige Note hinzufügt und gleichzeitig ein Gefühl von Ruhe und Geborgenheit vermittelt. In dieser Oase der Stille kann man dem Alltag entfliehen und die Schönheit der Natur in vollen Zügen genießen.

## Ausstattung

Highlights der Wohnung:

- Heller, offener Wohnbereich: Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet viel Platz und Zugang zum Balkon, der mit West-Ausrichtung für Sonnenschein sorgt.
- Moderne Einbauküche: Voll ausgestattet und in sehr gutem Zustand. Der offene Küchenbereich fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein.
- Schlafzimmer: Ruhig gelegen, ideal für erholsame Nächte.
- Kinderzimmer/Arbeitszimmer: Flexible Nutzungsmöglichkeiten für Kinder oder als Homeoffice.
- Tageslichtbad: Mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC, modern und gepflegt.
- Gäste-WC: Für zusätzlichen Komfort mit separater Dusche.
- Abstellraum: Zusätzlicher Stauraum in der Wohnung.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Besondere Merkmale:

- Durchdachtes Raumkonzept
- Exklusive Ausstattung
- Helle, freundliche Räumlichkeiten
- Ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger
- Möbliert

Die Wohnung eignet sich ideal für Käufer, die ein modernes, zentrales Zuhause in einer der besten Lagen Düsseldorfs suchen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von diesem einzigartigen und exklusiven Angebot!

## Lage

Düsseldorf Oberkassel ist ein besonders begehrter und charmanter Stadtteil, der durch seine exklusive Lage, hohe Lebensqualität und perfekte Anbindung an das Stadtzentrum besticht. Gelegen am westlichen Rheinufer, bietet Oberkassel nicht nur eine wunderschöne Aussicht auf den Rhein und die Düsseldorfer Altstadt, sondern auch eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und eine ausgezeichnete Infrastruktur.

**! Lage und Anbindung !**

Oberkassel liegt im Westen von Düsseldorf und grenzt direkt an die Altstadt und das Stadtzentrum. Diese zentrale Lage macht den Stadtteil besonders attraktiv für Pendler und Stadtliebhaber, da das Düsseldorfer Stadtzentrum in nur wenigen Minuten erreicht werden kann – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Über die nahegelegene Autobahn A52 und A46 ist auch die Anbindung an das Umland hervorragend.

**! Wohnen und Lebensqualität !**

Oberkassel gilt als einer der exklusivsten Stadtteile Düsseldorfs. Der Stadtteil bietet eine Mischung aus eleganten Altbauwohnungen und modernen Neubauten, die sich harmonisch in das Stadtbild einfügen. Besonders geschätzt wird hier die ruhige, grüne Atmosphäre, die trotz der Nähe zum Stadtzentrum ein entspanntes Wohnen ermöglicht.

**! Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten !**

Der Rheinbogen und das Oberkasseler Ufer bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren oder einfach zum Entspannen am Wasser. Auch der nahegelegene Hofgarten, einer der ältesten und schönsten Parks Düsseldorfs, lädt zu Erholung und Outdoor-Aktivitäten ein.

**! Einkaufen und Gastronomie !**

Oberkassel bietet eine Vielzahl an hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten – von exklusiven Boutiquen bis hin zu gut sortierten Supermärkten. Besonders entlang der Luegallee finden sich zahlreiche Geschäfte, Cafés und Restaurants, die den Stadtteil zu einem lebendigen und beliebten Ort für Gastronomie und Shopping machen. Hier lässt sich das Leben in vollen Zügen genießen – ob beim Kaffeetrinken in einem der trendigen Cafés oder beim Abendessen in einem der ausgezeichneten Restaurants.

**! Bildung und Infrastruktur !**

Oberkassel bietet eine exzellente Infrastruktur mit mehreren Schulen, Kindergärten und Ärzten. Der Stadtteil ist besonders bei Familien beliebt, da er sowohl durch seine ruhige, aber auch zentrale Lage sowie durch die hohe Lebensqualität punktet. Zudem gibt es eine gute Anbindung an das Düsseldorfer Umland und weitere bedeutende Bildungs- und Kultureinrichtungen.

Fazit:

Düsseldorf Oberkassel ist ein ruhiger, grüner und exklusiver Stadtteil, der gleichzeitig alle Annehmlichkeiten einer urbanen Lage bietet. Mit seiner Nähe zum Rhein, seiner hervorragenden Anbindung an die Innenstadt und der hohen Lebensqualität zieht er sowohl junge Berufspendler als auch Familien und Senioren an. Wer in Düsseldorf wohnt und das Besondere schätzt, wird sich in Oberkassel schnell zu Hause fühlen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	146,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnungsflur

# Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich



# Exposé - Galerie



Essbereich

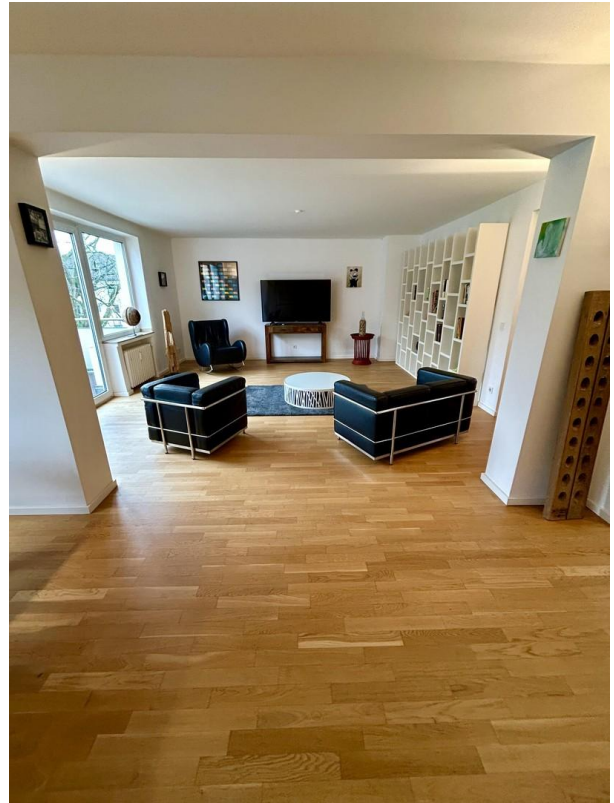


Essbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich



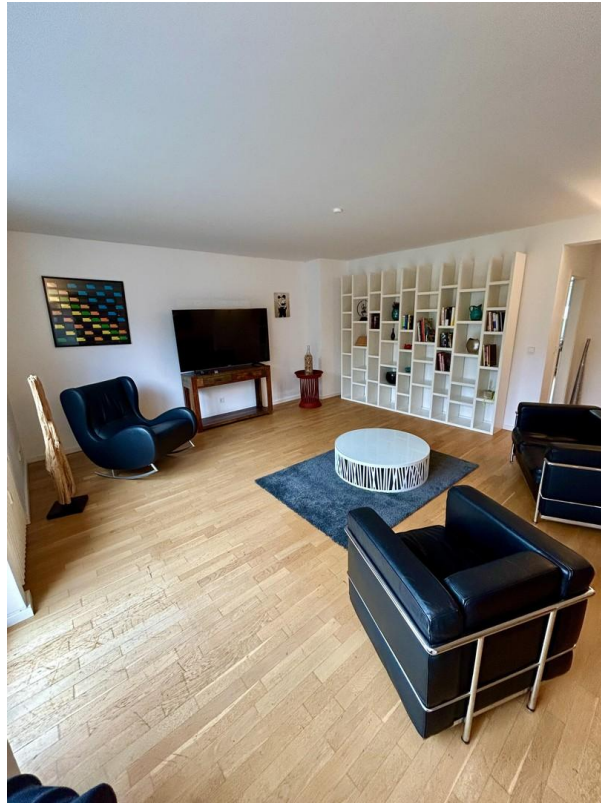
Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Balkon



# Exposé - Galerie



Balkon

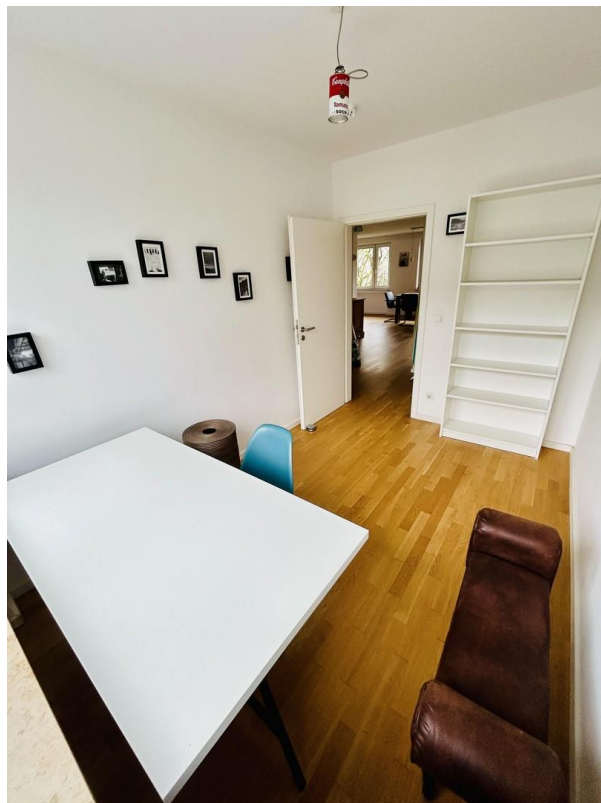


Balkon

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer / Kinderzimmer



Arbeitszimmer / Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Masterbad



Masterbad



# Exposé - Galerie



Masterbad



Masterbad

# Exposé - Galerie



Gäste WC / Duschbad



Gäste WC / Duschbad

# Exposé - Galerie



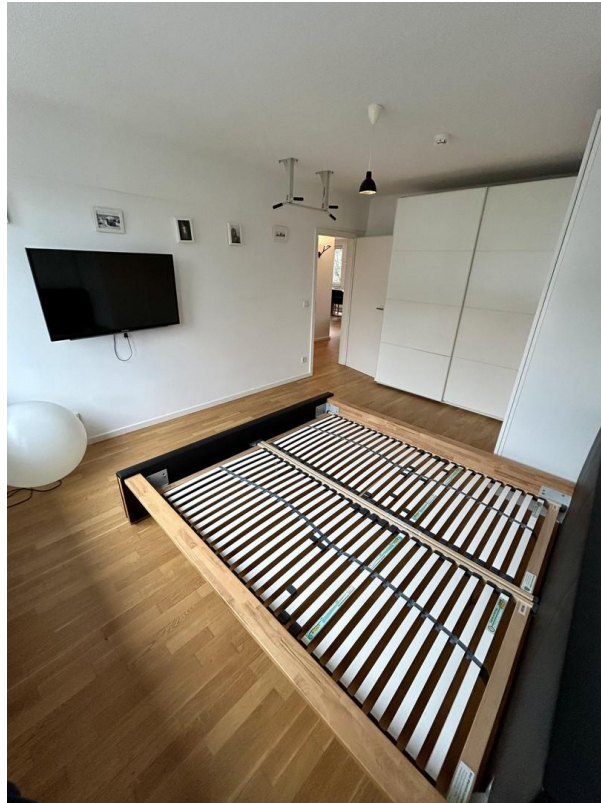
Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



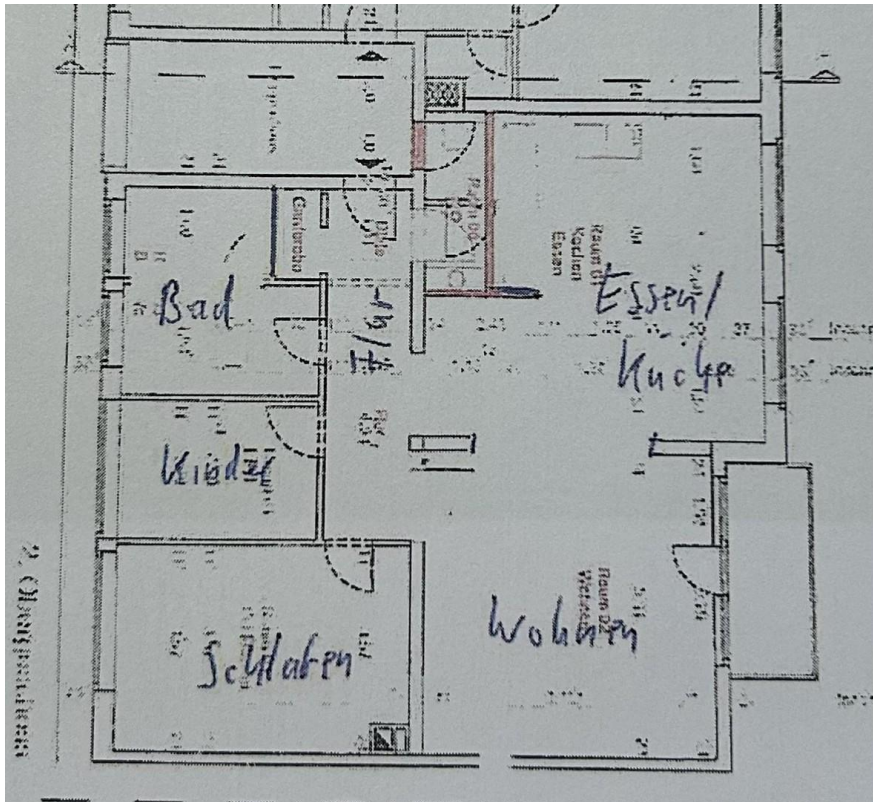
Strassenansicht



Hausflur



# Exposé - Grundrisse



Grundriss