

Vermietung Maisonettewohnung

Gemünder Straße 14
40547 Düsseldorf-Oberkassel

Objekt-Nr. 3029



Haus im Haus

Wohlfühl-Domizil auf 2 Etagen in Düsseldorf Oberkassel
mit Garten, Garage, Außenstellplatz

4.800 €/Monat zzgl. Nebenkosten



Die Lage

Oberkassel – eine der besten und begehrtesten Wohnadressen in Düsseldorf für den urbanen Metropolit – liegt im sogenannten Rheinknie und hat den Charakter einer Halbinsel mit den vorgelagerten Rheinwiesen.

Zentrumsnah und doch beschaulich mit einem hohen Freizeitwert. Spazieren, Joggen oder Fahrradfahren direkt am Rhein, Shoppen, Kaffee trinken oder gut essen in den trendigen Boutiquen, den vielseitigen Cafés oder Restaurants, das niveauvolles Publikum, das Flair einer erhaltenen Architektur der Jahrhundertwende machen diesen charmanten Stadtteil zu einer Wohlfühlase.

Einkaufen für den täglichen Bedarf, sehr gute Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen, renommierte Allgemein- und Fachärzte sowie diverse Apotheken sind ebenso selbstverständlich wie die überzeugende Infrastruktur durch nahe Autobahnanschlüsse und ÖPNV. Die City oder die Altstadt, der Flughafen oder der Hauptbahnhof sowie die vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten sind mit dem Auto, mit der U-Bahn oder auch zu Fuß schnell zu erreichen.

Die angebotene Wohnung liegt in einer reinen Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr. Die Bebauung ist dort 2-3-geschossig.

Beschreibung

Exklusive Maisonette-Wohnung auf zwei Etagen – wie ein Haus im Haus

Diese großzügige Maisonette-Wohnung erstreckt sich über rund 232 m² Wohnfläche auf Erdgeschoss und erstem Obergeschoss und bietet ein Wohnerlebnis wie in einem eigenen Haus. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein beeindruckender Wohnbereich von ca. 58 m² mit bodentiefen Fenstern, die Zugang zu einer sonnigen Terrasse und einem privaten Garten ermöglichen – exklusiv für die Bewohner dieser Wohnung. Die offen gestaltete, repräsentative Küche verbindet sich harmonisch mit einem eleganten Salon mit Kamin, ideal für gemütliche Stunden. Eine beeindruckende Freitreppe führt ins Obergeschoss, wo sich das großzügige Hauptschlafzimmer mit luxuriösem Masterbad en suite sowie zwei weitere Schlafzimmer und ein zusätzliches Duschbad befinden. Eine offene Galerie, die sich als Arbeitsbereich eignet, rundet das Obergeschoss ab. Zusätzlich lädt ein großer Balkon mit Blick in den Garten zum Entspannen ein.

Das Haus beherbergt zwei weitere vermietete Wohnungen im Dachgeschoss und Souterrain, die über ein separates Treppenhaus zugänglich sind. Den Maisonette-Bewohnern stehen außerdem ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Waschkeller zur Verfügung. Zusätzlich profitieren sie von einer geräumigen Garage und 1-2 Stellplätzen in der Garagenauffahrt.

Ausstattung

- 58 m²-Wohnzimmer mit Panoramafenstern zu Terrasse und Garten
- Kamin im vorderen Salon im Erdgeschoss
- Alarmanlage
- Prachttreppe mit kunstvollem, schmiedeeisernem Geländer, die zu einer Galerie im 1. OG führt
- 2 hochwertig ausgestattete Bäder in der 1. Etage:
 - Master-Bad en suite mit Kamin, Wohlfühlwanne, großzügiger Dusche, 2 Waschbecken, WC
 - Ein zweites hochwertig ausgestattetes Bad mit Dusche
- Zusätzliche Gäste-Toilette im Erdgeschoss
- Hochwertige Einbauküche im Erdgeschoss mit Mielegeräten, einschl. Weinhumidor, Tellerwärmer, Teppanyaki-Grill
- Doppelgarage, davor 1 - 2 Stellplätze
- Wertvolle Marmor- und Parkettböden
- Einbauschränke

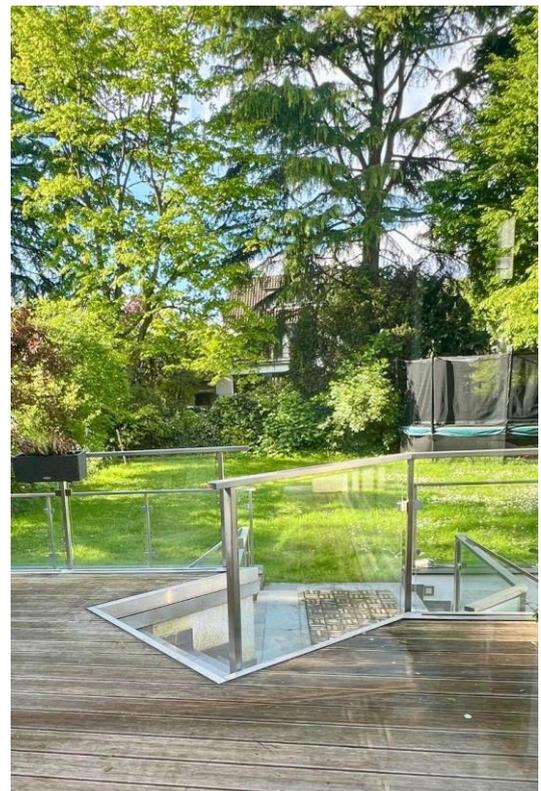
Auf einen Blick

Gebäudetyp:	Doppelhaushälfte, massive Bauweise, 3 Parteien-Haus
Grundstücksfläche:	ca. 562 m ²
Wohnfläche:	Insgesamt ca. 232 m ²
Weitere Nutzflächen:	Mieterkeller, Waschkeller
Garage:	Doppelgarage, Stellplatz
Geschosse:	Insgesamt 2
Anzahl Wohnräume:	Erdgeschoss: 2 (Wohnzimmer, Salon mit offener Küche) Obergeschoss: 4 (Schlafzimmer, Galerie)
Energieausweis:	Bedarfsausweis Energieträger Erdgas Endenergiebedarf 117,5 kWh/m ² *a Effizienzklasse D Baujahr Wärmerezeuger 1917 Energieausweis vom 25.11.2024
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Gebäude-Baujahr:	1978
Objektzustand	Die Wohnung wurde 2017/2018 umfangreich modernisiert, einschließlich Neugestaltung der Grundrisse, Küche, Heizungsanlage.
Bezugsfrei ab:	Februar 2025, ggf. früher
Nettokaltmiete:	4.800 €/Monat
Nebenkosten:	740 €/Monat hierin enthalten 320 € Heizkosten

Hausansicht

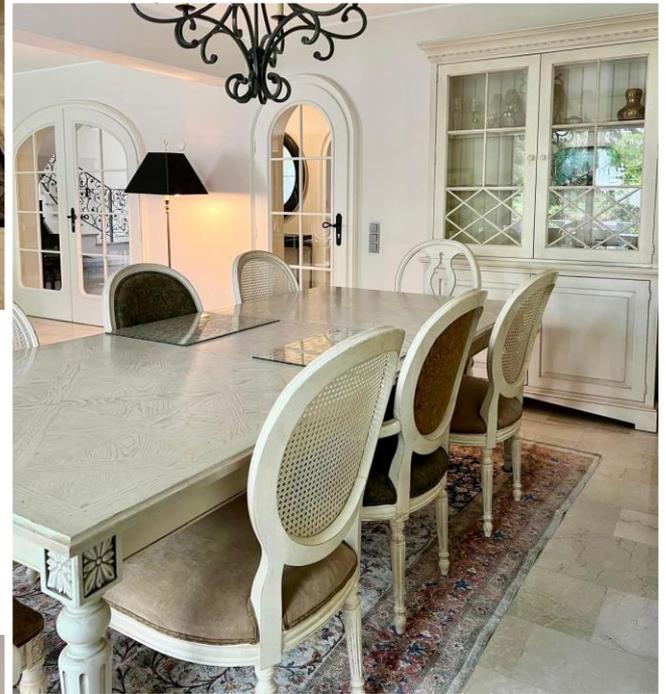


Terrasse und Garten



ERDGESCHOSS

Wohnzimmer mit Essbereich



Offener Salon zur Küche mit Kamin und Treppe ins Obergeschoss



Küche



Diele, Eingangsbereich, Gäste WC



1. ETAGE

Galerie



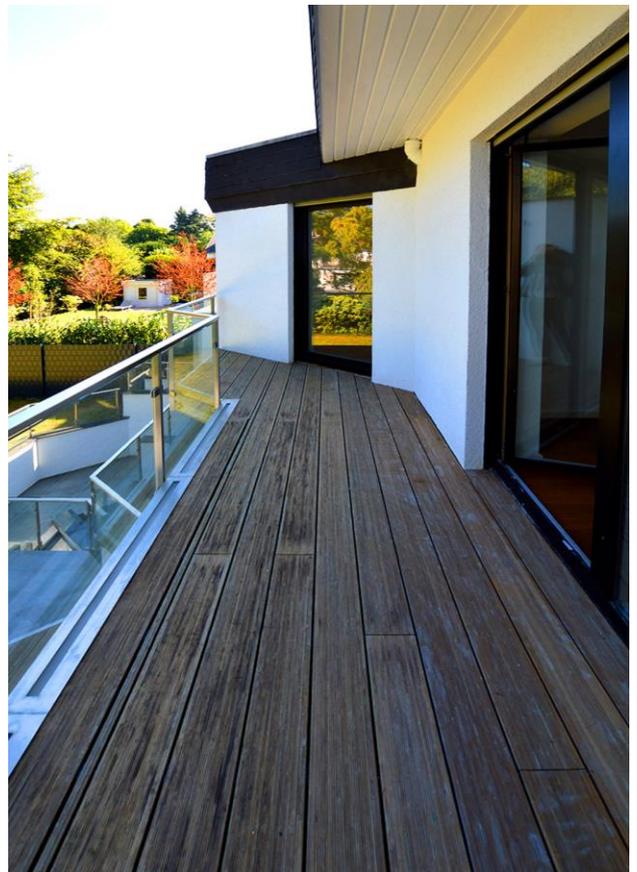
Großes Schlafzimmer mit Master-Bad en suite



Master-Bad en suite mit Kamin



2 Schlafzimmer, ein weiteres Bad und Balkon



BESICHTIGUNGEN

Besichtigungen werden ausschließlich durch TANJA HOFMANN IMMOBILIEN durchgeführt. Selbstverständlich können Sie sich das Haus im Vorfeld von außen ansehen, dabei möchten wir Sie aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Anwohner um Diskretion bitten.

MAKLERBEDINGUNGEN

Die Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne unsere ausdrückliche Genehmigung löst gegebenenfalls Schadensersatzansprüche aus.

Dieser Nachweis gilt für ein Jahr, auch dann, wenn Sie dieses Objekt über einen anderen Makler oder direkt vom Eigentümer anmieten.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen gemacht nach Angaben und Informationen des Eigentümers. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Der Makler haftet nicht für Irrtümer oder Schriftfehler. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der unterzeichnete Mietvertrag.

KONTAKT

Tanja Hofmann
Diplom-Kauffrau
Geprüfte Immobilienmaklerin EIA

Christian Pistor
Diplom-Kaufmann
Immobilien-Berater

TANJA HOFMANN
IMMOBILIEN

Düsseldorf



Lützowstraße 15
40476 Düsseldorf

Tel.: 0211 – 43 63 65 30
Fax: 0211 – 43 63 65 38

post@duesseldorf-hofmann.de
www.duesseldorf-hofmann.de