

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

**Traumwohnung in Oberkassel an der beliebten
Rheinallee ab dem 1.08.2025**



Objekt-Nr. OM-345207

Wohnung

Vermietung: **1.750 € + NK**

Ansprechpartner:
R. Rudi

Rheinallee 137
40545 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	90,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	360 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	5.250 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In exklusiver erster Lage am Rhein erreichen Sie die moderne ca. 92 qm große 3- Raum - Wohnung im 1. Obergeschoss bequem mit dem Aufzug. Das ruhige Mehrfamilienhaus wird zu einem großen Teil von den Eigentümern selbst bewohnt und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Über das geräumige Entree, mit Garderobe und Abstellraum, gelangen Sie in den großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn - Essraum. Die bodentiefe Schiebefensteranlage mit Innenjalousie bietet hier Zutritt zum rheinseitigen Balkon mit Markise. Gartenseitig befinden sich zwei ruhige Schlafzimmer sowie die Küche mit Einbauküche. Die Schlafzimmer haben jeweils Zugänge zum Balkon mit Blick in den Garten. Das Duschbad sowie das Gäste-WC wurden in 2025 modernisiert. Sowohl das Wohnzimmer als auch die Schlafräume sind mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet. Im Kellergeschoss befindet sich ein privater Abstellraum.

*Bitte unbedingt lesen, bevor Sie eine Anfrage stellen!

Der Vermieter sucht einen Mieter, der in die Hausgemeinschaft passt, Sie sollten bitte die folgenden Kriterien erfüllen:

- Sie sind in einem langjährigen Arbeitsverhältnis
- Schufa Auskunft ist vorhanden
- Empfehlungsschreiben vom vorherigen Vermieter ist gewünscht
- im Haus sind die Mieter alle 40+, von daher wünscht der Vermieter ebenfalls einen Mieter, der vom Alter her passt.
- Eine Hausrat und Haftpflichtversicherung sollte vorhanden sein.
- Im Voraus wird ein Mieterauskunftsbogen an Sie verschickt, daraufhin erfolgt ein Besichtigungstermin.

Bitte beachten Sie, dass Katzenhaltung nicht gestattet ist.

Vielen Dank!

Ausstattung

Einbauküche

Frisch sanierte Bäder

Zwei große Balkone

Parkettboden/Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Umgebung und Infrastruktur:

•Verkehrsanbindung: Die Anbindung an die Düsseldorfer Innenstadt ist ausgezeichnet. Über die Rheinkniebrücke erreichen Sie das Zentrum in wenigen Minuten. Zudem sind Autobahnen wie die A52 schnell erreichbar, was eine optimale Verbindung in alle Richtungen gewährleistet.

[08]

•Öffentliche Verkehrsmittel: In unmittelbarer Nähe befinden sich Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs, die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und umliegende Stadtteile ermöglichen.

•Einkaufsmöglichkeiten: Oberkassel bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, von Supermärkten über Boutiquen bis hin zu Feinkostläden.

•Freizeit und Erholung: Die Nähe zum Rhein lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Zudem befinden sich in der Umgebung zahlreiche Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen, die das Freizeitangebot abrunden.

Die Wohnung in der Rheinallee 137 bietet eine erstklassige Lage in einem der attraktivsten Stadtteile Düsseldorfs. Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und der Nähe zum Rhein macht diese Adresse besonders lebenswert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: 29.03.2032

Registriernummer: NW-2022-004021753

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Rheinallee 137 40545 Düsseldorf		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1987, Erneuerung der Fenster 2018		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2001, Niedertemperaturheizkessel		
Anzahl der Wohnungen	13		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.129,2 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas LL		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Unterschrift des Ausstellers

Energieberatung
Hans-Günter Franke
Flurgasse 15
41569 Rommerskirchen



Energieberatung

Franke

Ausstellungsdatum

30.03.2022

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

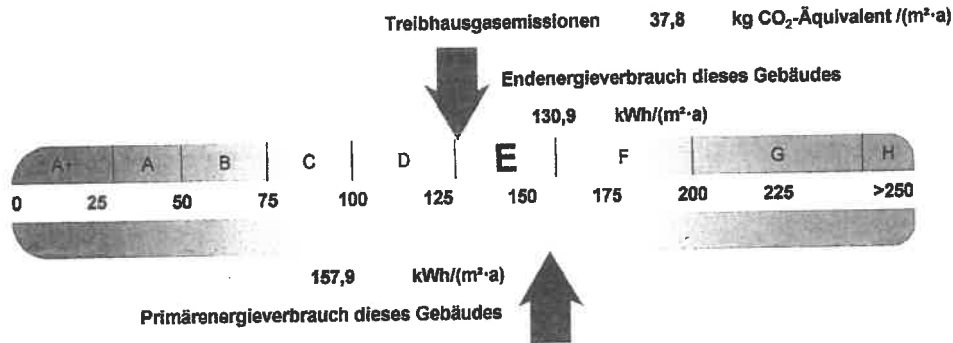
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2022-004021753

3

Energieverbrauch



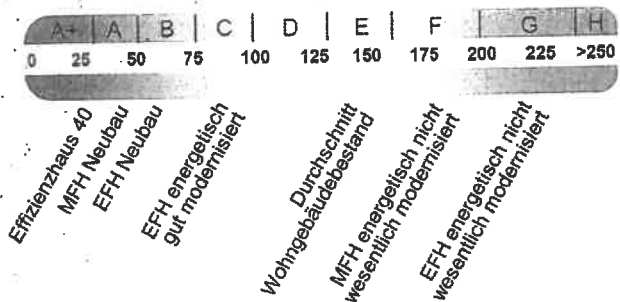
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 130,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.05.2018	30.04.2021	Erdgas LL	1,10	291176	—	291176	1,29
01.05.2018	30.04.2021	Strom	1,80	67752	67752	—	1,29

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus