



Edler Rohdiamant in Oberkassel – Gestalten Sie Ihren Traum von Luxus

Objektart	Reihen 1-Familien-Stadthaus
Grundstück	ca. 210 m²
Zimmer	Frei gestaltbar
Gesamtfläche	ca. 223 m² (ca. 10 m² Nutzfläche)
Stellplätze	2 überdachte Stellplätze auf dem Innenhof
Highlights	• Entkernt / Rohbau • 4 bewohnbare Ebenen • Freie Gestaltungsmöglichkeiten • Ruhiger Garten mit Südwest-Ausrichtung • Offenes Galerie-Dachgeschoss mit hohen Giebeldecken • Elegante Wendeltreppe mit beeindruckender Fensterfront • Charmanter Erker im Obergeschoss

Kaufpreis **1.699.000 EUR**



OBJEKTbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in einer der begehrtesten Lagen Düsseldorfs – mitten in Oberkassel, nur einen Steinwurf vom Rhein entfernt. Dieses außergewöhnliche Stadthaus auf vier Ebenen bietet über 220 m² Wohnfläche sowie einen sonnigen Garten in Südwestausrichtung und erfüllt damit höchste Ansprüche an urbanes Wohnen.

Das Besondere: Der Umbau wurde bereits begonnen, die Immobilie befindet sich im entkernten Rohbauzustand. Damit haben Sie nicht nur die seltene Gelegenheit, mitten in Oberkassel Ihr Traumhaus nach Ihren ganz persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Sie profitieren auch von immensen Kostenvorteilen. Die aufwendige Entkernung ist bereits abgeschlossen, der sonst übliche Bauschutt in großen Mengen ist beseitigt. Sie können somit ohne Umwege direkt mit der kreativen Umsetzung beginnen, vom Badezimmer über die Raumaufteilung bis hin zu individuellen Designideen.

Ein weiterer, äußerst seltener Pluspunkt in Oberkassel: Zu diesem Stadthaus gehören gleich zwei Stellplätze. In einem Stadtteil, in dem Parkmöglichkeiten bekanntermaßen rar und heiß begeht sind, genießen Sie hier ein hohes Maß an Komfort und Alltagserleichterung.

Ob modernes Familienhaus mit Loft-Charakter oder elegantes Stadttrefugium mit Designfokus – hier stehen Ihnen alle Türen offen. Dieses Objekt vereint eine der besten Lagen Düsseldorfs mit Gestaltungsfreiheit und seltenen Annehmlichkeiten, die es zu einer echten Rarität machen.

ERDGESCHOSS (HAUPTINGANGSEBENE)

Sie betreten das Haus über einen großzügigen, offen gehaltenen Eingangsbereich, der bereits viel Raumwirkung vermittelt. Rechts führt eine elegante Wendeltreppe ins Gartengeschoss, flankiert von einer halbkreisförmigen Fensterfront mit direktem Tageslichteinfall. Links befindet sich eine Beton Treppe direkt ins 1. OG. Geradeaus öffnet sich der Zugang zum weitläufigen Wohn-Essbereich mit breiter Fensterfront. Ideal nutzbar als offene Wohnküche mit Loft-Charakter.





O BERGESCHOSS

Diese Etage bietet aktuell eine komplette, offen gehaltene Wohnfläche:

- Zur Straßenseite sehr lichtdurchflutet mit zwei Fensterachsen inklusive charmantem Erker – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.
- Zur Gartenseite großzügiger Raum mit Balkontür und breiter Fensterfront, viel Licht und ruhiger Ausblick.

Die gesamte Etage lässt sich problemlos in mindestens zwei separate Räume mit Bad unterteilen. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf.

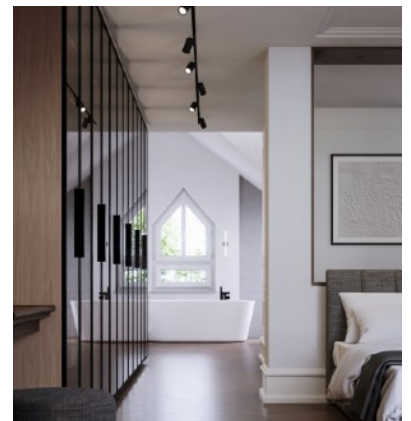


DACHGESCHOSS

Das Dachgeschoss wurde bereits mit Trockenbau vorbereitet.

- Im Dachgeschoss angekommen, führt rechts ein kleiner Flur in einen offenen Raum mit beeindruckenden Giebeldecken und einer stilvollen Fensterarchitektur, die dem Raum Charakter und Großzügigkeit verleiht.
- Im offenen Raum angekommen führt rechtsseitig eine stilvolle Betontreppe in die offene Maisonnettenetage, die sich ideal als Schlaf- oder Arbeitsbereich eignet. Großzügige Deckenhöhen, ein offenes Raumgefühl und das Potenzial für einen galerieähnlichen Ausbau mit Blick in die darunterliegende Ebene verleihen diesem Bereich besonderen architektonischen Reiz..
- Zur linken Seite des Eingangsbereiches im Dachgeschoss, öffnet sich ein weiterer Raum mit großzügiger Fenster- und Balkonfront, der einen weiten Blick ins Grüne ermöglicht und viel natürliches Licht hereinlässt.

Ideal als Schlafsuite, Atelier oder Büro mit modernem Galerie-Charakter.



GARTENGESCHOSS (MIT ZUGANG ZUM GARTEN)

Über die Wendeltreppe im Eingangsbereich erreichbar, bietet sich hier eine zusätzliche geräumige Etage. Unten angekommen befinden sich:

- rechts ein geräumiger Abstellraum.
- links ein optional nutzbarer Hauswirtschaftsraum.
- geradeaus ein großzügiger Wohnraum mit bodentiefer Fensterfront und Ausgang in den Garten. Perfekt als Home-Office, Gästeetage oder Hobbyraum nutzbar.
- links eine kleine Nische, im Anschluss des "Hauswirtschaftsraums", vorbereitet für eine Sanitäranlage (z.B. Gäste-WC oder Dusche).

"Optional auch mit nachträglich separatem Zugang als Einliegerbereich denkbar."



TOP LAGE IN DÜSSELDORF-OBERKASSEL



Die Mercatorstraße 16 liegt in einer ruhigen Anliegerstraße im Herzen von Düsseldorf-Oberkassel, einem der exklusivsten und charmantesten Stadtteile der Landeshauptstadt. Der beliebte linksrheinische Stadtteil vereint stilvolle Urbanität mit dörflichem Flair: Historische Jugendstilfassaden, begrünte Alleen, individuelle Boutiquen und gehobene Gastronomie prägen das Straßenbild.

In fußläufiger Nähe laden die weitläufigen Rheinwiesen und Uferpromenaden zu entspannten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder ruhigen Stunden im Freien ein – eine echte Oase mitten in der Stadt.

Die nahegelegene Luegallee bildet das lebendige Zentrum Oberkassels: Hier finden sich Feinkostläden, Wochenmärkte, Cafés und Restaurants für jeden Geschmack, alles in direkter Nachbarschaft.

Dank der Oberkasseler Brücke ist die Innenstadt in wenigen Minuten mit dem Auto, oder den Stadtbahnlinien **U70, U75, U76 und U77** erreichbar. Auch die Anbindung an den ÖPNV und das Autobahnnetz ist hervorragend.

COURTAGEPASSUS

Im Falle des erfolgreichen Kaufvertragsabschlusses fordern wir (ImmoVibe Partners UG (haftungsbeschränkt)) eine von Ihnen direkt an uns zu zahlende Maklercourtage in Höhe von 3,57 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis. Diese ist mit Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Grundlage hierfür ist unsere bzw. die eines von uns beauftragten Dritten Ihnen gegenüber erbrachte vermittelnde und/oder nachweisende Maklertätigkeit. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.



VISUALISIERUNG

17 1.24 42 82 12 1.32 34 3.14 34

12.76

50.38

3.14 34

2.90 10 1.25 17

30 1.44 10 1.74 15 2.10 10 1.20 12 4.44 28 1.26 42

Wohn-/Schlafraum
24,94 m²

Durchfahrt

Abst.
1,66 m²

DZ

Kü.
3,97 m²

Essz.
10,17 m²

Wohnz.
10,17 m²

B.
4,37 m²

WC
1,83 m²

Eingang
6,63 m²

Flur
2,51 m²

Erdgeschoss

Wohnraum 24,17 m²

Küche 6,60 m²

Bad 4,22 m²

Flur 4,72 m²

Heizung 10,54 m²

Keller 6,40 m²

Keller 2,35 m²

30 4.12 24 1.67 12 5.31 33 1.64 24

24 3.07 15 90 15 1.32 24

30 1.71 24 1.21 20 2.50 24 6.77 55

Architectural floor plan of the first floor (1. OG) of a house. The plan shows a large central living and dining area (Wohn-/Essraum, 45.10 m²) with a fireplace (Kamin) on the left wall. To the left of the living area is a staircase and a small entrance area. At the bottom left is the kitchen (Küche, 8.74 m²) with a yellow checkered floor, a sink, and a stove. At the top is a loggia (Loggia, 3.22 m²) with a glass door and a small table. The plan includes detailed dimensions for walls, openings, and furniture placement.

1. Etage

Balkon 3,16 m²

Schlafraum 22,90 m²

Flur 3,63 m²

Bad 7,07 m²

Arbeitsraum 16,31 m²

Balkon 1,37 m²

Dimensions (left): 24, 1.32, 20, 2.14, 20, 1.62, 51, 34, 4.26, 12, 2.39, 12, 3.39, 1.00, 34

Dimensions (right): 1.10, 4.12, 12, 1.26, 12, 1.14, 12, 3.64, 34

Dimensions (bottom): 24, 2.85, 24, 99, 12, 1.29, 51

Impression

Visualisierung & Inspiration

Die gezeigten Architekten-Renderings veranschaulichen eindrucksvoll das außergewöhnliche Potenzial dieses Stadthauses. Besonders eindrucksvoll ist der elegante Eingangsbereich, der bereits beim Betreten Großzügigkeit und Stil vermittelt. Ein Highlight ist aber der ausgebauter Dachstuhl mit seinem lichtdurchfluteten Schlafbereich und der charakteristischen Schräge. Aus einer weiteren Perspektive eröffnet sich der Blick in das offene Badezimmer, mit einer freistehenden Badewanne unter dem Dachfenster, die zum Entspannen einlädt und den Raum zu einem besonderen Rückzugsort macht.

Diese Visualisierungen dienen als Inspiration für einen möglichen hochwertigen Ausbau und verdeutlichen, welches beeindruckende Potenzial in der architektonisch stilvollen Bauweise dieses Hauses steckt. Sie zeigen, wie sich hier moderne Wohnkonzepte, Eleganz und Atmosphäre zu einem einzigartigen Zuhause vereinen lassen.



Ein Rohdiamant in Düsseldorfs begehrtester Lage – bereit, Ihre luxuriösen Wohnträume Realität werden zu lassen!