Düsseldorf – Golzheim

Charmantes Landhaus in Rheinnähe: Helle und große Räume, Traumgarten

Objektnummer: 25013102



KAUFPREIS: 3.890.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 270 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 860 m²

Objektnummer: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25013102
Wohnfläche	ca. 270 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1930
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	3.890.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	15.08.2033
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	226.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Ein erster Eindruck

Stilvolles Landhaus nahe des Rheins – Lichtdurchflutete Räume und vielseitiges Potenzial.

Zum Verkauf steht ein außergewöhnlich charmantes Einfamilienhaus im eleganten Landhausstil – eine Immobilie, die mit ca. 258 m² Wohnfläche auf einem großzügigen, ca. 860 m² großen Grundstück beeindruckt. Das ursprünglich im Jahr 1930 errichtete Haus präsentiert sich dank kontinuierlicher Pflege und umfassender Modernisierungen, zuletzt im Jahr 2013, in einem äußerst gepflegten Zustand. Die Elektrik wurde in zwei Etappen (2005 sowie vor 2013) erneuert, die Bäder bereits 2003 modernisiert und eine neue Eingangstür 2009 eingebaut.

Mit insgesamt acht stilvollen Zimmern, darunter vier großzügige Schlafzimmer, bietet das Haus reichlich Platz für Familienleben und/oder repräsentatives Wohnen. Drei modern ausgestattete Badezimmer unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Die Ausstattung überzeugt durch hochwertige Materialien: edle Parkettböden, geschmackvolle Fliesen sowie großflächige Panoramafenster im Erdgeschoss schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Der offene Grundriss fördert ein kommunikatives Wohngefühl – ein Ort, an dem man gerne zusammenkommt. Herzstück des Wohnbereichs ist ein eleganter Kamin, der für stimmungsvolle Abende sorgt.

Ein architektonisches Highlight ist die massive Holztreppe mit gläserner Abtrennung – ein stilvolles Element, das Funktionalität und Design vereint. Die moderne, zeitlose Küche mit hochwertigen Einbauten erfüllt alle Anforderungen an zeitgemäßes Familienleben und bietet direkten Zugang zur großzügigen Natursteinterrasse – perfekt für gesellige Stunden im Freien.

Der liebevoll angelegte Garten mit prachtvoller Bepflanzung aus Bäumen, Ziersträuchern und Blühpflanzen vermittelt eine naturnahe Ruheoase und lädt zum Verweilen ein. Eine geräumige Garage bietet nicht nur Platz für ein Fahrzeug, sondern auch praktischen Stauraum.

Das unausgebaute Dachgeschoss eröffnet zudem wertvolles Potenzial für individuelle Gestaltungsideen – ob als zusätzliches Schlafzimmer, Atelier oder Arbeitsbereich. Zur Zeit für eine Treppe in das Dachgeschoss, wo sich ein zu Wohnzwecken ausgebautes Zimmer befindet.

Die Lage vereint das Beste aus zwei Welten: ruhiges, naturnahes Wohnen in unmittelbarer Rheinnähe und zugleich eine sehr gute Anbindung an die städtische Infrastruktur. Diese Kombination macht das Anwesen besonders attraktiv für anspruchsvolle Familien oder Paare mit Sinn für das Besondere.

Ein Haus mit Charakter, Charme und Perspektive – diese Immobilie bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, stilvolles Wohnen in einem rundum stimmigen Ambiente zu verwirklichen.

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

Objektnummer: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Ausstattung und Details

große Panoramfenster im Erdgeschoss
Parkettboden
Fliesenboden
breite Holztreppe mit Glasabtrennung
diverse Einbauten
große Einbauküche / zeitlos ausgestattet
geräumiger Grundriss
helle Räume
hohe Decken
Kamin
große Terrasse aus Naturstein
großes Eckgrundstück
unseinsehbarer Garten
toll bewachsener Garten mit diversen Bäumen, Büschen, Blühpflanzen
Garage
Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
charmantes Einfamilienhaus im Landhausstil
Ruhige und doch zentrale Lage
Rheinnähe

Objektnummer: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in sehr gefragter Wohnlage im Düsseldorfer Stadtteil Golzheim, der Ihnen ein urbanes und exklusives Wohnen verbunden mit einem lebendigen Stadtleben bietet. Die "Weiße Siedlung" ist eine besonders beliebte und elitäre Wohnlage. Hier laden Sie die Rheinterrassen vor der Haustür zu sportlichen Aktivitäten ein, wie beispielsweise Joggen oder ausgiebige Spaziergänge am Rhein. Dank der Nähe zur Stadt können Sie dort die lebhafte Gastronomie-Szene von der Kneipe bis zum Spitzen-Restaurant schnell erreichen.
Neben zahlreichen weiteren Unterhaltungs- und Freizeitmöglichkeiten wie etwa im naheliegenden Kunstmuseum oder auch der Tonhalle erwartet Sie hier ein tolles Kulturprogramm und somit echte Lebensqualität, die Golzheim zu einer der Top-Lagen in der Landeshauptstadt macht.
Die nächste Bahnhaltestelle erreichen Sie von hier ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß. Sollten Sie auf das Auto nicht verzichten wollen, so haben Sie hier optimale Verkehrsanbindungen durch den schnellen Anschluss an die A52, A57 und A44 nach Neuss, Mönchengladbach und Krefeld und zum Düsseldorfer Flughafen.

Kindergärten:
Ev. Kindertagesstätte, Tersteegenstraße 84, 40474 Düsseldorf
Dreikäsehoch, Zietenstraße 58, 40476 Düsseldorf
Grundschulen:
Rolandschule, Rolandstraße 40, 40476 Düsseldorf

Weiterführende Schulen:
Georg-Büchner-Gymnasium, Felix-Klein-Straße 3, 40474 Düsseldorf

Bahnlinien:
U78, U79

Fernstraßen:
B7-> A52, B8-> A44, A59

Buslinien:
S51, 721, 722, 729, 756, 758, 863

Supermärkte:
Kaiser's, östl.: Netto, Edeka, Rewe, Aldi, Kaufland

Restaurants:
Hotel Ashley's Garden (saisonal), Karl-Kleppe-Straße 20, 40474 Düsseldorf
Vapiano (ital.), Kaiserswerther Str. 229, 40474 Düsseldorf
Haus am Rhein (deut.), Rotterdamer Str. 40, 40474 Düsseldorf
Restaurant Rosati (ital.), Felix-Klein-Straße 1, 40474 Düsseldorf
Il Mercato (ital.), Friedrichstraße 59A, 40217 Düsseldorf

Krankenhaus:
Paracelsus-Klinik-Golzheim, Friedrich-Lau-Straße 11, 40474 Düsseldorf
süd-östl.: St. Vinzenz-Krankenhaus, Schloßstraße 85, 40477 Düsseldorf

Naherholung:
Rheinufer, Nordpark

Objektnummer: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.8.2033.
Endenergiebedarf beträgt 226.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Objektnummer: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com