

Düsseldorf - Golzheim

# Ankommen und wohlfühlen: Stilvolle Wohnung mit Balkon

Objektnummer: 26013086



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65,48 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim**

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

**Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim**

## Auf einen Blick

|                     |                                |                                       |  |
|---------------------|--------------------------------|---------------------------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26013086</b>                | <b>Kaufpreis</b>                      | <b>385.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 65,48 m<sup>2</sup></b> | <b>Wohnung</b>                        | <b>Etagenwohnung</b>   |
| <b>Etage</b>        | <b>10</b>                      | <b>Provision</b>                      | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| <b>Zimmer</b>       | <b>2</b>                       | <b>Modernisierung /<br/>Sanierung</b> | <b>2007</b>  |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>1</b>                       | <b>Bauweise</b>                       | <b>Massiv</b>  |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>1</b>                       | <b>Nutzfläche</b>                     | <b>ca. 5 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Baujahr</b>      | <b>1971</b>                    | <b>Ausstattung</b>                    | <b>Einbauküche, Balkon</b>   |

**Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                                   |                   |                                    |                       |
|-----------------------------------|-------------------|------------------------------------|-----------------------|
| <b>Heizungsart</b>                | <b>Fernwärme</b>  | <b>Energieinformationen</b>        | <b>VERBRAUCH</b>      |
| <b>Wesentlicher Energieträger</b> | <b>Fern</b>       | <b>Endenergieverbrauch</b>         | <b>118.40 kWh/m²a</b> |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | <b>19.07.2033</b> | <b>Energie-Effizienzklasse</b>     | <b>D</b>              |
| <b>Befuerung</b>                  | <b>Fernwärme</b>  | <b>Baujahr laut Energieausweis</b> | <b>1972</b>           |

Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung bietet auf einer Wohnfläche von ca. 66 m<sup>2</sup> ein komfortables Wohnambiente und präsentiert sich als eine ausgezeichnete Wahl für alle, die besonderen Wert auf Qualität und zeitgemäßen Wohnstil legen. Die Immobilie befindet sich in einem im Jahr 1971 fertiggestellten Mehrparteienhaus, welches kontinuierlich instand gehalten und modernisiert wurde. Haus und Wohnung geben ein harmonisches Gesamtbild ab, das sich durch eine hochwertige Ausstattung sowie gepflegte Gemeinschaftsflächen auszeichnet.

Die Wohnung umfasst insgesamt zwei Zimmer und ist ideal für Singles oder Paare konzipiert. Im Wohnbereich lädt eine dekorative Wandgestaltung zum Verweilen ein und unterstreicht das wohnliche Ambiente, während die offene Einbauküche nahtlos in das Raumkonzept integriert ist. Ausgestattet mit modernen Elektrogeräten, ermöglicht sie komfortables Kochen und geselliges Beisammensein. Der an den Wohnraum angrenzende Balkon bietet zusätzlichen Freiraum und sorgt für eine angenehme Verbindung von drinnen und draußen.

Das Schlafzimmer ist durch einen großzügigen Einbauschränk besonders praktisch nutzbar und unterstützt eine effiziente Flächennutzung. Das modernisierte Badezimmer präsentiert sich stilvoll und ist mit allen zeitgemäßen Annehmlichkeiten ausgestattet. Im Jahr 2007 wurde die Wohnung umfassend saniert. Weitere Modernisierungen folgten: 2019 wurde der Beton instand gesetzt, 2021 erfolgte die Sanierung der Fenster, während 2022 eine Spanndecke in Küche, Flur und Bad angebracht wurde. Für die kommenden Jahre ist die Sanierung der Tiefgarage (2026/2027) bereits eingeplant, was auf eine nachhaltige Werterhaltung des Wohnhauses hinweist.

Die Immobilie verfügt über eine gehobene Ausstattungsqualität. Ein hochwertiger Parkettboden rundet das stilvolle Interieur ab. Die Wohnung ist komplett und geschmackvoll möbliert und bietet damit einen sofortigen Bezug ohne weiteren Einrichtungsaufwand. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Aufzug, der einen barrierearmen Zugang zu den Wohnbereichen ermöglicht.

Zur Wohnung gehört eine Garage, die für das sichere und komfortable Abstellen eines Fahrzeugs dient. Die Wohnung zeichnet sich darüber hinaus durch eine energieeffiziente Fernwärme-Heizung aus, was für ein angenehmes Raumklima und einen verlässlichen Heizbetrieb sorgt.

Das Mehrparteienhaus wird laufend gepflegt und instandgehalten, was nicht zuletzt durch die regelmäßig durchgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sichtbar

**wird. Durch die attraktive Ausstattung und die vorausschauende Instandhaltung eignet sich diese Wohnung ideal für alle, die Wert auf zeitgemäßen Wohnkomfort in einem ansprechenden Umfeld legen.**

**Sind Sie an weiteren Informationen interessiert oder wünschen einen Besichtigungstermin? Kontaktieren Sie uns – wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung.**

**Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim**

## **Ausstattung und Details**

**Parkettboden**

**modernisiertes Badezimmer**

**komplett hochwertig möbliert**

**offene Einbauküche mit E-Geräten**

**Balkon**

**großer Einbauschränk im Schlafzimmer**

**dekorative Wand im Wohnzimmer**

**Aufzug**

**Garage**

**gepflegtes Haus**

**Objektnummer: 26013086 - 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.

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 lebhafteste 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.

**Objektnummer: 26013086 - 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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**