

Düsseldorf - Golzheim

# Lichtdurchflutetes Wohnen fußläufig vom Rhein: Offen, modern und einladend

Objektnummer: 26013052DP



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

**KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 213,61 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5**

**Objektnummer: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim**

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

Objektnummer: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26013052DP	Kaufpreis	1.450.000 EUR
Wohnfläche	ca. 213,61 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1987	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	1 x Duplex, 50000 EUR (Verkauf)	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 24 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	93.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.08.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim**

## Ein erster Eindruck

Großzügige Maisonette-Wohnung mit Kaminflair und lichtdurchflutetem Wohngefühl in bester Lage.

Die hier zur Verfügung stehende Maisonette-Wohnung befindet sich in einem 3-Parteien-Haus und präsentiert sich mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 201 m<sup>2</sup> und bietet insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer und ein Gäste-WC. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre gehobene Ausstattungsqualität.

Bereits beim Betreten fällt der großzügige Grundriss ins Auge, der den Räumen eine ansprechende Weite verleiht. Die Wohnung zeichnet sich durch Helligkeit aus, welche durch zahlreiche Fenster mit doppelverglasten Holzfensterrahmen in Riemchenoptik unterstützt wird. Die vorhandenen Bodenbeläge, bestehend aus Vinylparkett, Fliesen und Teppich, sorgen für eine harmonische Verbindung zwischen Funktionalität und ansprechender Gestaltung.

Ein Highlight der Wohnung ist die sehr große Wohnküche, die mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet ist. Ein eleganter Kamin unterstreicht das behagliche Ambiente und verleiht dem Wohnbereich eine besondere Note.

Der sehr große Balkon bietet zusätzlichen Raum im Freien und erweitert das Wohngefühl über die Innenräume hinaus. Hier können Sie die Morgen- oder Abendstunden angenehm im Freien genießen. Die Maisonette-Lösung eröffnet zudem individuelle Nutzungsmöglichkeiten auf zwei Ebenen, die Raum für flexible Gestaltungsideen lassen.

Praktisch ergänzt wird das Angebot durch eine Duplex-Garage mit zwei PKW-Parkplätzen, sowie der Möglichkeit vor der Garage zu parken – ein nicht zu

unterschätzender Vorteil in der heutigen Zeit. Für zusätzlichen Stauraum sowie die Möglichkeit zur sicheren Aufbewahrung steht ein eigener Kellerraum zur Verfügung. Die Zentralheizung sorgt zuverlässig für eine angenehme Temperierung der gesamten Wohnung über Heizkörper.

Die Verbindung aus moderner Ausstattung, großzügiger Flächenaufteilung und zeitgemäßer Haustechnik bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Anforderungen. Die Maisonette-Wohnung richtet sich an Menschen, die Wert auf eine Kombination aus durchdachtem Raumkonzept und gehobener Ausstattung in bester Lage legen.

Zusammengefasst erhalten Sie mit dieser Maisonette-Wohnung eine Immobilie, die durch ihre Größe, die ansprechende Raumaufteilung sowie zahlreiche Ausstattungsmerkmale überzeugt.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines individuellen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim**

## Ausstattung und Details

Vinylparkett

Fliesen

Teppich

doppelverglaste Kunststoffrahmen Riemchenfenster

große Wohnküche mit Einbauküche

Gäste-WC

2 Badzimmer

Kamin

sehr großer Balkon

helle Wohnung

großzügiger Grundriss

Garage (insgesamt 3 PKW-Parkmöglichkeiten)

Kellerraum

**Objektnummer: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen im Düsseldorfer Norden, im beliebten Stadtteil Düsseldorf-Golzheim. Das Umfeld zeichnet sich durch eine hochwertige Wohnbebauung, gepflegte Straßen und eine ruhige, gleichzeitig sehr zentrale Lage aus.

Die unmittelbare Nähe zum Rhein mit seinen weitläufigen Promenaden und Grünflächen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden am Wasser sind hier praktisch vor der Haustür möglich.

Auch die Anbindung an die Innenstadt ist hervorragend: Die Düsseldorfer Innenstadt sowie die bekannte Einkaufsstraße Königsallee sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Mehrere Bus- und U-Bahnlinien sorgen für eine komfortable Mobilität im gesamten Stadtgebiet.

Der nahegelegene Nordpark mit dem Aquazoo Löbbecke Museum sowie die Messe Düsseldorf und der Flughafen sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

In der Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés sowie Schulen und Kindergärten. Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus urbaner Nähe, hoher Lebensqualität und hervorragender Infrastruktur.

Kindergärten / Kitas

Evangelische Tageseinrichtung für Kinder Tersteegenstraße – Familienzentrum mit mehreren Gruppen für Kinder von wenigen Monaten bis zum Schuleintritt.

Kita Villa Purzelbaum – private Kindertagesstätte mit familienergänzender Betreuung und frühkindlicher Förderung.

Grundschulen

Gemeinschaftsgrundschule Kaiserswerther Straße

Grundschule Rolandstraße

Weiterführende Schulen

Humboldt-Gymnasium Düsseldorf

Georg-Büchner-Gymnasium Düsseldorf

Einkaufsmöglichkeiten

EDEKA Zurheide Center Düsseldorf – großer Premium-Supermarkt mit breitem Sortiment.

REWE – Supermarkt für den täglichen Bedarf.

Restaurants

The ASH Düsseldorf – modernes Steakhouse an der Kaiserswerther Straße.

Ashley's Garden Restaurant – gehobene Gastronomie mit internationaler Küche.

Naherholung / Freizeit

Rheinufer Golzheim – weitläufige Grünflächen und Promenade für Spaziergänge, Sport und Freizeit.

Nordpark Düsseldorf – große Parkanlage mit Japanischem Garten und Freizeitmöglichkeiten.

## Öffentlicher Nahverkehr

U-Bahnhof Theodor-Heuss-Brücke – Anbindung über mehrere Stadtbahnlinien  
Richtung Innenstadt und Messe.

U-Bahnhof Golzheimer Platz – schnelle Verbindung zur Innenstadt und zum  
Hauptbahnhof.

**Objektnummer: 26013052DP - 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)