

Düsseldorf – Golzheim

# Light, space and the Rhine at your doorstep - your maisonette in Golzheim

*Property ID: 25013192*



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

**PURCHASE PRICE: 890.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 138 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim**

## At a glance

Property ID	25013192	Purchase Price	890.000 EUR
Living Space	ca. 138 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3	Modernisation / Refurbishment	2019
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 10 m <sup>2</sup>
Year of construction	1988	Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Underground car park		

Property ID: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	119.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.11.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1988

Property ID: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## The property



Property ID: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## The property



Property ID: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## The property



Property ID: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## The property



Property ID: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## The property



Property ID: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## The property



Property ID: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## The property



Property ID: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## The property



Property ID: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## The property



Property ID: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## The property



Property ID: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## The property



Property ID: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## The property



Property ID: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## A first impression

This exceptional maisonette apartment on the third floor of a well-maintained building dating from 1990 combines spaciousness, brightness, and the highest level of living comfort. Easily accessible by elevator, it offers approximately 138 square meters of living space, distinguished by its well-designed layout, high-quality finishes, and abundant natural light. The generous living area with an open fireplace and access to the sunny, south-facing roof terrace forms the heart of this apartment. Floor-to-ceiling windows create a light-filled ambiance and a harmonious transition between indoors and outdoors. A spacious bedroom with practical built-in wardrobes, two bathrooms, a kitchen with high-quality fitted units, and a guest WC complete the layout on this level. The fitted kitchen features Gaggenau appliances and a timeless white finish with a black granite countertop. An elegant spiral staircase leads to the open gallery with an additional bedroom – ideal as a retreat, study, or studio. Throughout the apartment, numerous practical built-in features and storage areas simplify everyday life and provide additional storage space. Your underground parking space, easily accessible by elevator, saves you the hassle of searching for a parking spot, and a large, enclosed basement storage room offers ample space. This maisonette apartment uniquely combines spaciousness, comfort, and style. The open fireplace, sunny roof terrace, and gallery create a distinctive living experience – perfect for those seeking something special. Schedule an appointment for a personal viewing and see for yourself!

**Property ID: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim**

## Details of amenities

3 Zimmer plus offene Galerie

Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Gestaltung

Dachterrasse mit Südausrichtung

Offener Kamin im Wohnbereich

Parkettboden in den Wohnräumen

Fußbodenheizung

Zwei Badezimmer – eines mit Dusche, eines mit Badewanne

Marken-Einbauküche mit Gaggenau-Geräten inklusive

Zahlreiche praktische und maßgefertigte Einbauten und Abstellflächen

Tiefgaragenstellplatz im Haus inklusive, bequem per Aufzug erreichbar

Gepflegtes Wohnhaus, Baujahr 1990

Verfügbar ab sofort

**Property ID: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim**

## All about the location

Das Objekt befindet sich in einer sehr gefragten 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 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 übrigens 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.

**Property ID: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.11.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 119.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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