

Düsseldorf – Golzheim

Charming country house near the Rhine: Bright and spacious rooms, dream garden

Property ID: 25013102



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 3.890.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 270 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 860 m²

Property ID: 25013102 - 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: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

At a glance

Property ID	25013102	Purchase Price	3.890.000 EUR
Living Space	ca. 270 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2013
Rooms	8	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1930		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	226.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	15.08.2033	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1936

Property ID: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

The property



Property ID: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

The property



Property ID: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

The property



Property ID: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

The property



Property ID: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

The property



Property ID: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

The property



Property ID: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

The property



Property ID: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

The property



Property ID: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

The property



Property ID: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

The property



Property ID: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

The property



Property ID: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

The property



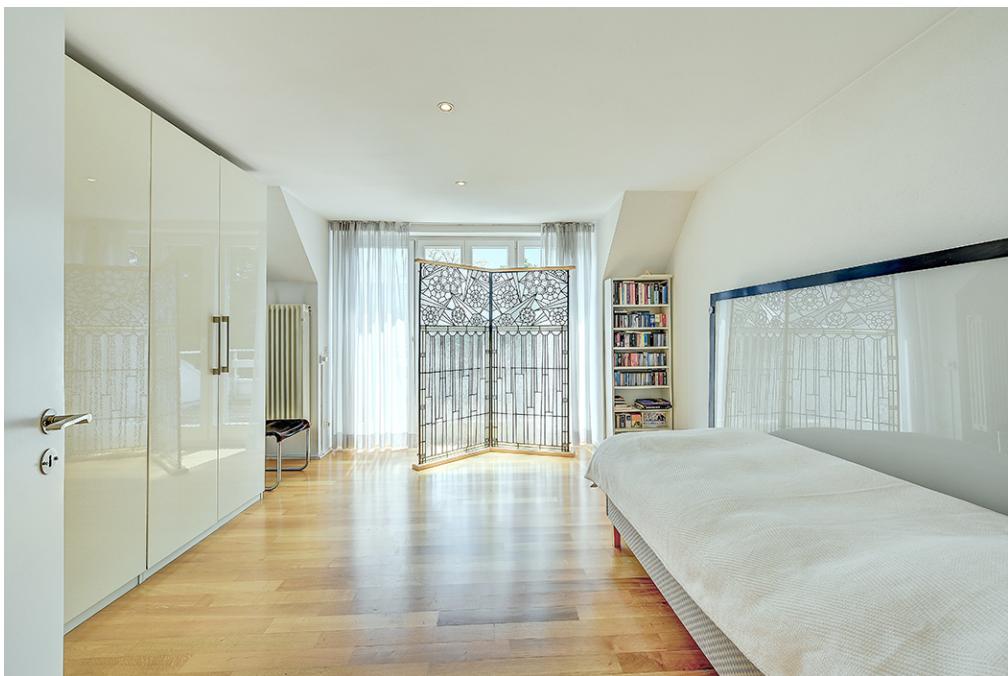
Property ID: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

The property



Property ID: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

The property



Property ID: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

The property



Property ID: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

The property



Property ID: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

The property



Property ID: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

The property



Property ID: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

A first impression

Stylish country house near the Rhine – light-filled rooms and versatile potential. For sale is an exceptionally charming detached house in an elegant country style – a property that impresses with approximately 258 m² of living space on a generous plot of approximately 860 m². Originally built in 1930, the house is in immaculate condition thanks to continuous maintenance and comprehensive modernizations, most recently in 2013. The electrical system was renewed in two phases (2005 and before 2013), the bathrooms were modernized in 2003, and a new front door was installed in 2009. With a total of eight stylish rooms, including four spacious bedrooms, the house offers ample space for family life and/or elegant living. Three modern bathrooms further enhance the high level of comfort. The interior features high-quality materials: elegant parquet floors, tasteful tiles, and large panoramic windows on the ground floor create a bright and inviting atmosphere. The open floor plan fosters a communicative living environment – a place where you love to gather. The centerpiece of the living area is an elegant fireplace, perfect for cozy evenings. An architectural highlight is the solid wood staircase with a glass partition – a stylish element that combines functionality and design. The modern, timeless kitchen with high-quality built-in units meets all the requirements of contemporary family life and offers direct access to the spacious natural stone terrace – ideal for enjoying time outdoors. The lovingly landscaped garden, with its magnificent array of trees, ornamental shrubs, and flowering plants, provides a tranquil, natural oasis and invites you to linger. A spacious garage offers not only parking for a vehicle but also practical storage space. The unfinished attic also offers valuable potential for individual design ideas – whether as an additional bedroom, studio, or workspace. Currently, a staircase is being installed to the attic, where a room has been converted for residential use. The location combines the best of both worlds: peaceful, nature-oriented living right by the Rhine, yet with excellent connections to urban infrastructure. This combination makes the property particularly attractive for discerning families or couples with a taste for the exceptional. A house with character, charm, and potential – this property offers you the rare opportunity to realize stylish living in a perfectly harmonious setting. Feel free to visit our Instagram page "vonpoll_duesseldorf" to find more exciting property listings and stay up-to-date.

Property ID: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Details of amenities

große Panoramafenster 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
charmantest Einfamilienhaus im Landhausstil
Ruhige und doch zentrale Lage
Rheinnähe

Property ID: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

All about the location

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 (saison), 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

Property ID: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Other information

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



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: 25013102 - 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