

Düsseldorf - Golzheim

Ankommen und wohlfühlen: Stilvolle Wohnung mit Balkon

Property ID: 26013086



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 385.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 65,48 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

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

Property ID: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

At a glance

Property ID	26013086	Purchase Price	385.000 EUR
Living Space	ca. 65,48 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	10	Modernisation / Refurbishment	2007
Rooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 5 m ²
Year of construction	1971	Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	118.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	19.07.2033	Energy efficiency class	D
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

The property



Property ID: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

The property



Property ID: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

The property



Property ID: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

The property



Property ID: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

The property



Property ID: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

The property



Property ID: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

The property



Property ID: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

The property



Property ID: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

The property



Property ID: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

The property



Property ID: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

The property



Property ID: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

The property



Property ID: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

The property



Property ID: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

A first impression

Diese gepflegte Etagenwohnung bietet auf einer Wohnfläche von ca. 66 m² 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.

Property ID: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

Details of amenities

Parkettboden

modernisiertes Badezimmer

komplett hochwertig möbliert

offene Einbauküche mit E-Geräten

Balkon

großer Einbauschränk im Schlafzimmer

dekorative Wand im Wohnzimmer

Aufzug

Garage

gepflegtes Haus

Property ID: 26013086 - 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.

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.

Property ID: 26013086 - 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