

Düsseldorf - Golzheim

Lichtdurchflutetes Wohnen fußläufig vom Rhein: Offen, modern und einladend

Property ID: 26013052DP



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 213,61 m² • ROOMS: 5

Property ID: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

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

Property ID: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

At a glance

Property ID	26013052DP	Purchase Price	1.450.000 EUR
Living Space	ca. 213,61 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 24 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1987		
Type of parking	1 x Duplex, 50000 EUR (Sale)		

Property ID: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	93.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	13.08.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1986

Property ID: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

The property



Property ID: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

The property



Property ID: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

The property



Property ID: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

The property



Property ID: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

The property



Property ID: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

The property



Property ID: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

The property



Property ID: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

The property



Property ID: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

The property



Property ID: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

The property



Property ID: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

The property



Property ID: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

The property



Property ID: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

The property



Property ID: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

The property



Property ID: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

The property



Property ID: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

The property



Property ID: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

The property



Property ID: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

A first impression

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 m² 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.

Property ID: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

Details of amenities

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

Property ID: 26013052DP - 40474 Düsseldorf - Golzheim

All about the location

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.

Property ID: 26013052DP - 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