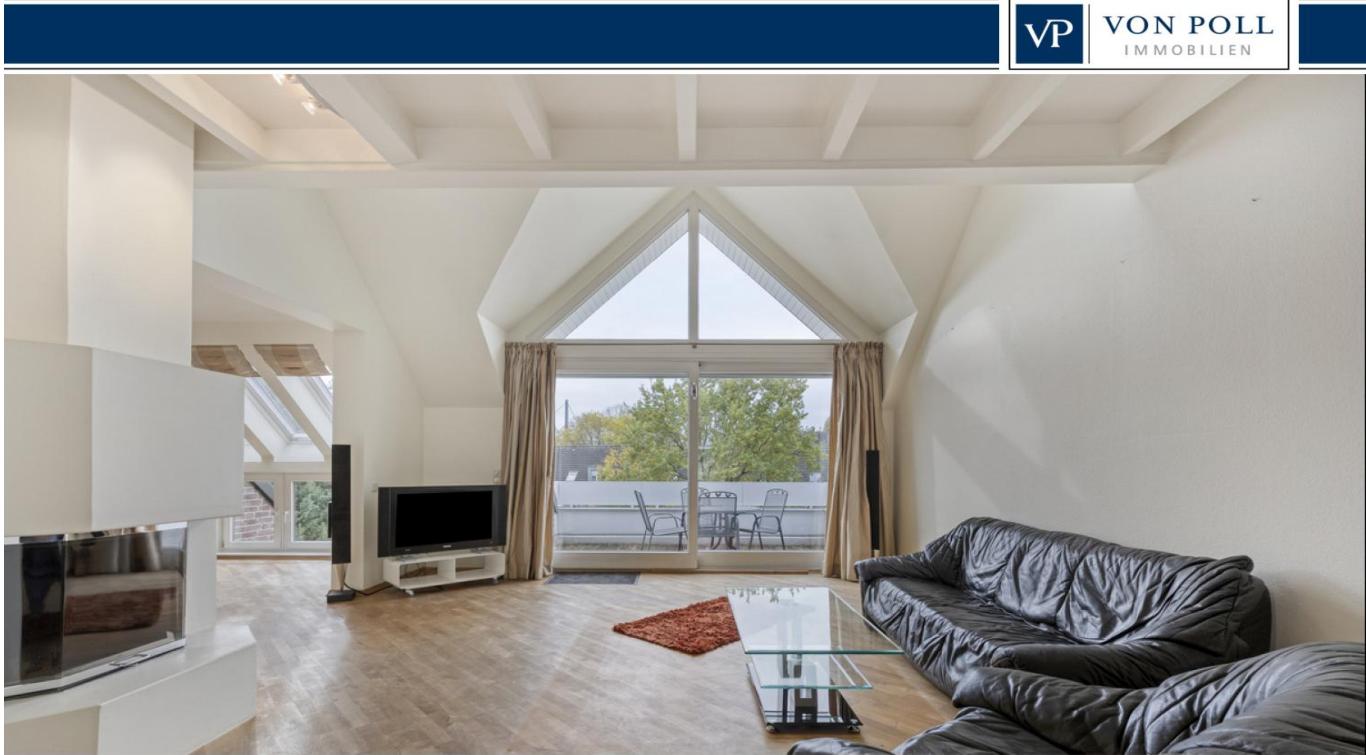


Düsseldorf – Golzheim

# Luz, espacio y el Rin a la vuelta de la esquina: su apartamento en Golzheim

**Número de propiedad: 25013192**



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

**PRECIO DE COMPRA: 890.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 138 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4**

Número de propiedad: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25013192
Superficie habitable	ca. 138 m <sup>2</sup>
Piso	3
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1988
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	890.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2019
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 10 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada



Número de propiedad: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	119.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	28.11.2034	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1988

Número de propiedad: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## Una primera impresión

Este excepcional dúplex, ubicado en la tercera planta de un edificio bien mantenido que data de 1990, combina amplitud, luminosidad y el máximo confort. Fácilmente accesible en ascensor, ofrece aproximadamente 138 metros cuadrados de espacio habitable, que se distingue por su cuidada distribución, acabados de alta calidad y abundante luz natural. El amplio salón con chimenea y acceso a la soleada azotea orientada al sur constituye el corazón de este apartamento. Los ventanales de suelo a techo crean un ambiente luminoso y una transición armoniosa entre el interior y el exterior. Un espacioso dormitorio con prácticos armarios empotrados, dos baños, una cocina con muebles empotrados de alta calidad y un aseo de cortesía completan la distribución en esta planta. La cocina equipada cuenta con electrodomésticos Gaggenau y un acabado blanco atemporal con encimera de granito negro. Una elegante escalera de caracol conduce a la galería abierta con un dormitorio adicional, ideal como rincón de descanso, estudio o estudio. En todo el apartamento, numerosos prácticos elementos empotrados y zonas de almacenamiento simplifican la vida diaria y proporcionan espacio adicional. Su plaza de aparcamiento subterráneo, fácilmente accesible en ascensor, le ahorra la molestia de buscar sitio, y un amplio trastero cerrado en el sótano ofrece amplio espacio. Este dúplex combina de forma única amplitud, comodidad y estilo. La chimenea, la soleada terraza en la azotea y la galería crean una experiencia de vida única, perfecta para quienes buscan algo especial. ¡Concierte una cita para una visita personal y compruébelo usted mismo!

Número de propiedad: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## Todo sobre la ubicación

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 Bahnhaltstelle 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.

Número de propiedad: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## Otros datos

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 Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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