

Düsseldorf – Golzheim

Encantadora casa de campo cerca del Rin: Habitaciones luminosas y espaciaosas, jardín de ensueño.

Número de propiedad: 25013102



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 3.890.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 270 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 860 m²

Número de propiedad: 25013102 - 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: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

De un vistazo

Número de propiedad	25013102
Superficie habitable	ca. 270 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1930
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	3.890.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2013
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	15.08.2033
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	226.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1936

Número de propiedad: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propiedad



Número de propiedad: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propiedad



Número de propiedad: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propiedad



Número de propiedad: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propiedad



Número de propiedad: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propiedad



Número de propiedad: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propiedad



Número de propiedad: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propiedad



Número de propiedad: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propiedad



Número de propiedad: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propiedad



Número de propiedad: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propiedad



Número de propiedad: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propiedad



Número de propiedad: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propiedad



Número de propiedad: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propiedad



Número de propiedad: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propiedad



Número de propiedad: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propiedad



Número de propiedad: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propiedad



Número de propiedad: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propiedad



Número de propiedad: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propiedad



Número de propiedad: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Una primera impresión

Elegante casa de campo cerca del Rin: estancias luminosas y un gran potencial. Se vende una casa unifamiliar con un encanto excepcional, de elegante estilo rural, que impresiona por sus aproximadamente 258 m² de superficie habitable en una amplia parcela de aproximadamente 860 m². Construida originalmente en 1930, la casa se encuentra en impecables condiciones gracias a un mantenimiento continuo y a unas amplias modernizaciones, la más reciente en 2013. La instalación eléctrica se renovó en dos fases (2005 y antes de 2013), los baños se modernizaron en 2003 y la puerta principal se instaló en 2009. Con un total de ocho elegantes estancias, incluyendo cuatro amplios dormitorios, la casa ofrece un amplio espacio para la vida familiar y/o una estancia elegante. Tres modernos baños realzan aún más el alto nivel de confort. El interior cuenta con materiales de alta calidad: elegantes suelos de parqué, elegantes azulejos y grandes ventanales panorámicos en la planta baja que crean un ambiente luminoso y acogedor. La distribución abierta fomenta un ambiente comunicativo, un lugar ideal para reunirse. La pieza central del salón es una elegante chimenea, perfecta para veladas acogedoras. Un elemento arquitectónico destacado es la escalera de madera maciza con mampara de cristal, un elegante elemento que combina funcionalidad y diseño. La moderna y atemporal cocina, con muebles empotrados de alta calidad, satisface todas las necesidades de la vida familiar contemporánea y ofrece acceso directo a la espaciosa terraza de piedra natural, ideal para disfrutar del aire libre. El cuidado jardín, con su magnífica variedad de árboles, arbustos ornamentales y plantas con flores, ofrece un oasis de tranquilidad natural que invita a la relajación. Un espacioso garaje ofrece no solo espacio para un vehículo, sino también un práctico espacio de almacenamiento. El ático, aún sin terminar, también ofrece un gran potencial para ideas de diseño personalizadas, ya sea como dormitorio adicional, estudio o espacio de trabajo. Actualmente, se está instalando una escalera que lleva al ático, donde se ha habilitado una habitación para uso residencial. La ubicación combina lo mejor de ambos mundos: una vida tranquila y rodeada de naturaleza junto al Rin, pero con excelentes conexiones con la infraestructura urbana. Esta combinación hace que la propiedad sea especialmente atractiva para familias o parejas exigentes con gusto por lo excepcional. Una casa con carácter, encanto y potencial: esta propiedad le ofrece la excepcional oportunidad de disfrutar de una vida con estilo en un entorno de perfecta armonía. Visite nuestra página de Instagram "vonpoll_duesseldorf" para encontrar más propiedades interesantes y mantenerse al día.

Número de propiedad: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Detalles de los servicios

große Panoramfenster im Erdgeschoss
Parkettboden
Fliesenboden
breite Holzterrepe 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
charmantestes Einfamilienhaus im Landhausstil
Ruhige und doch zentrale Lage
Rheinnähe

Número de propiedad: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Todo sobre la ubicación

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 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.

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 (saisonal), 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

Número de propiedad: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Otros datos

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

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

Número de propiedad: 25013102 - 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