

Düsseldorf – Golzheim

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

Número de propiedad: 25013102



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

PRECIO DE COMPRA: 3.890.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 270 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 860 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> de superficie habitable en una amplia parcela de aproximadamente 860 m<sup>2</sup>. 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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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