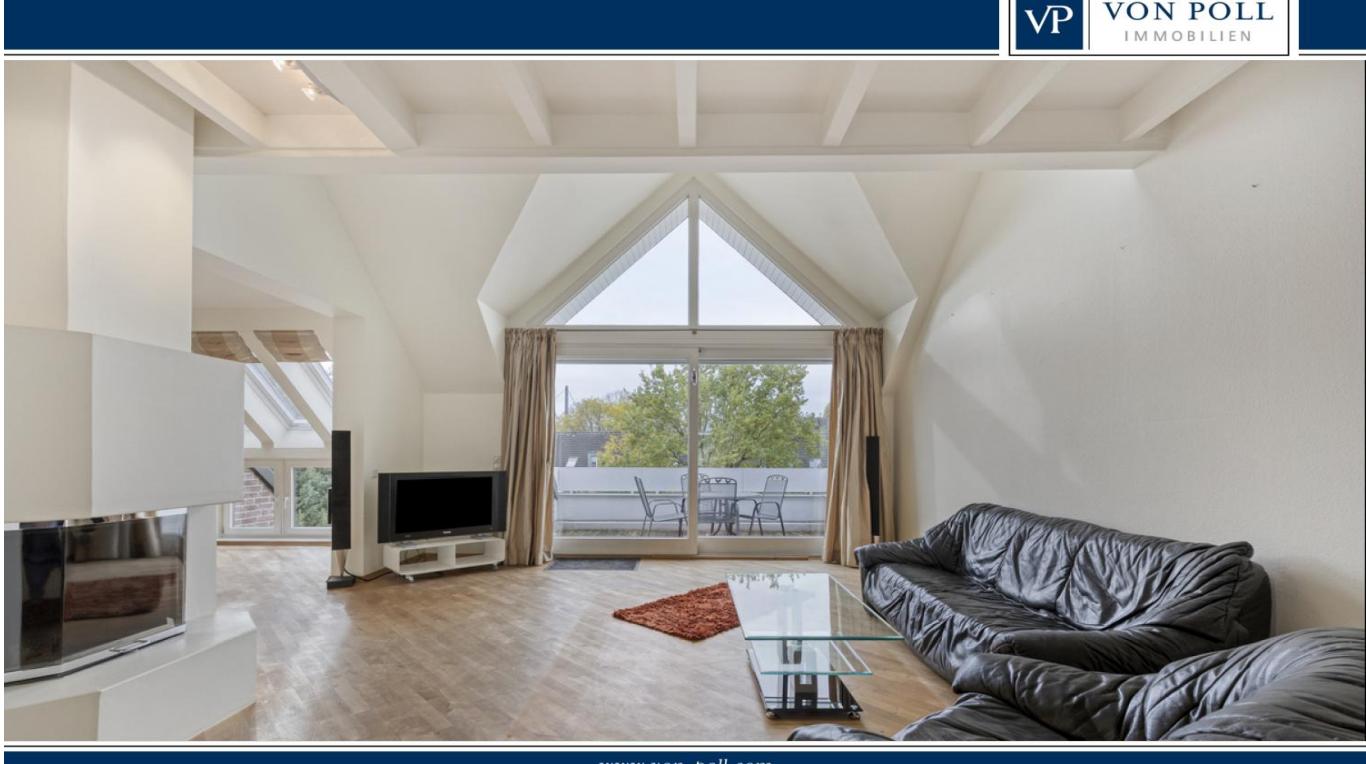


Düsseldorf – Golzheim

Lumière, espace et le Rhin à votre porte - votre maisonnette à Golzheim

CODE DU BIEN: 25013192



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 890.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 138 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013192	Prix d'achat	890.000 EUR
Surface habitable	ca. 138 m ²	Type	Maisonette
Etage	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2019
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1988	Surface de plancher	ca. 10 m ²
Place de stationnement	1 x Parking souterrain	Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	28.11.2034	Consommation finale d'énergie	119.80 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1988

CODE DU BIEN: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Une première impression

Ce superbe appartement en duplex, situé au troisième étage d'un immeuble bien entretenu datant de 1990, allie espace, luminosité et confort optimal. Facilement accessible par ascenseur, il offre environ 138 mètres carrés de surface habitable, caractérisée par un agencement soigné, des finitions haut de gamme et une abondante lumière naturelle. Le vaste séjour, agrémenté d'une cheminée et donnant accès à une terrasse ensoleillée exposée plein sud, constitue le cœur de cet appartement. De grandes baies vitrées créent une ambiance lumineuse et une transition harmonieuse entre l'intérieur et l'extérieur. Une chambre spacieuse avec placards intégrés, deux salles de bains, une cuisine équipée haut de gamme et des toilettes invités complètent l'agencement de ce niveau. La cuisine aménagée est équipée d'appareils Gaggenau et présente une finition blanche intemporelle rehaussée d'un plan de travail en granit noir. Un élégant escalier en colimaçon mène à une mezzanine ouverte avec une chambre supplémentaire – idéale comme espace détente, bureau ou atelier. Dans tout l'appartement, de nombreux rangements et aménagements intégrés facilitent le quotidien et offrent un espace de rangement supplémentaire. Votre place de parking souterrain, facilement accessible par ascenseur, vous évite la corvée de chercher une place, et un grand espace de rangement fermé au sous-sol vous offre un volume généreux. Cet appartement en duplex allie avec brio espace, confort et style. La cheminée, la terrasse ensoleillée sur le toit et la galerie créent un cadre de vie unique, idéal pour ceux qui recherchent un bien d'exception. Prenez rendez-vous pour une visite privée et venez le découvrir par vous-même !

CODE DU BIEN: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Tout sur l'emplacement

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 Bahnhaltestelle 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.

CODE DU BIEN: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.11.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 119.80 kWh/(m²*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 Immobilien spezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com