Düsseldorf – Golzheim

Charmante maison de campagne près du Rhin : pièces lumineuses et spacieuses, jardin de rêve

CODE DU BIEN: 25013102

PRIX D'ACHAT: 3.890.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 270 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 860 m²

CODE DU BIEN: 25013102 - 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: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013102
Surface habitable	ca. 270 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1930
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	3.890.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2013
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	15.08.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	226.30 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1936

CODE DU BIEN: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Une première impression

Charmante maison de campagne près du Rhin – pièces lumineuses et potentiel modulable. À vendre : une maison individuelle de style champêtre élégant, pleine de charme. Cette propriété séduit par ses 258 m² habitables sur un terrain généreux d'environ 860 m². Construite en 1930, la maison est en parfait état grâce à un entretien régulier et des rénovations complètes, la plus récente datant de 2013. L'installation électrique a été refaite en deux phases (2005 et avant 2013), les salles de bains modernisées en 2003 et une nouvelle porte d'entrée installée en 2009. Avec huit pièces élégantes, dont quatre chambres spacieuses, la maison offre un espace généreux pour la vie de famille et/ou un style de vie raffiné. Trois salles de bains modernes contribuent à un confort optimal. L'intérieur se distingue par des matériaux de grande qualité : parquet élégant, carrelage raffiné et grandes baies vitrées au rez-de-chaussée créent une atmosphère lumineuse et accueillante. L'agencement ouvert favorise une vie de famille conviviale et chaleureuse, un lieu où il fait bon se retrouver. Au cœur de la pièce de vie se dresse une élégante cheminée, idéale pour des soirées chaleureuses. L'escalier en bois massif, orné d'une paroi vitrée, est un élément architectural remarquable, alliant style, fonctionnalité et esthétique. La cuisine moderne et intemporelle, dotée d'éléments intégrés haut de gamme, répond à tous les besoins d'une famille contemporaine et offre un accès direct à la spacieuse terrasse en pierre naturelle, parfaite pour profiter du plein air. Le jardin paysager, avec sa magnifique variété d'arbres, d'arbustes ornementaux et de plantes fleuries, offre une oasis de tranquillité et de nature, invitant à la détente. Un garage spacieux offre non seulement un stationnement pour un véhicule, mais aussi un espace de rangement pratique. Le grenier non aménagé offre un potentiel précieux pour des projets d'aménagement personnalisés : chambre supplémentaire, studio ou espace de travail. Un escalier est actuellement en cours d'installation pour accéder au grenier, où une pièce a été aménagée en espace habitable. L'emplacement offre le meilleur des deux mondes : un cadre de vie paisible et proche de la nature, aux abords du Rhin, tout en bénéficiant d'une excellente desserte des infrastructures urbaines. Cette combinaison rend la propriété particulièrement attrayante pour les familles ou les couples exigeants, en quête d'exception. Une maison de caractère, pleine de charme et de potentiel : cette propriété vous offre l’opportunité rare de vivre avec élégance dans un cadre harmonieux. N’hésitez pas à visiter notre page Instagram « vonpoll_duesseldorf » pour découvrir d’autres biens immobiliers exceptionnels et rester informé(e).

CODE DU BIEN: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Détails des commodités

große Panoramfenster im Erdgeschoss
Parkettboden
Fliesenboden
breite Holztreppe 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
charmantes Einfamilienhaus im Landhausstil
Ruhige und doch zentrale Lage
Rheinnähe

CODE DU BIEN: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Tout sur l'emplacement

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 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 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

CODE DU BIEN: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25013102 - 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