

Düsseldorf – Golzheim

## Licht, Raum und den Rhein vor der Tür - Ihre Maisonette in Golzheim

????????? ??????????: 25013192



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

???? ??????: 890.000 EUR • ??????: ca. 138 m<sup>2</sup> • ?????: 4

??????? ????????: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

?? ??? ??????

|                    |              |                      |                       |
|--------------------|--------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25013192     | ????? ???????        | 890.000 EUR           |
| ???????????        | ca. 138 m²   | ???????????          | ??????????            |
| ???????            | 3            | ???????????          | Käuferprovision       |
| ?????????          | 4            |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???     | 2            |                      | MwSt.) des            |
| ??????????         |              |                      | beurkundeten          |
| ??????????         | 2            |                      | Kaufpreises           |
| ????? ???????????? | 1988         | ????? ?????????????? | 2019                  |
| ????? ???????????? | 1 x ???????? | ?????????            | ???????               |
| ??????????         | ??????????   | ???????????          |                       |
|                    |              | ???????????????????? | ca. 10 m²             |
|                    |              | ??????               |                       |
|                    |              | ???????              | WC ????????????,      |
|                    |              |                      | ??????, ??????,       |
|                    |              |                      | ????????????????      |
|                    |              |                      | ?????????             |

??????? ?????????: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

????????????? ??????????

|                                                    |                             |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 119.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 28.11.2034                  | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | D              |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1988           |



???????? ?????????: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

?? ?????????



??????? ???????? : 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

?? ????????





??????? ???????? : 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

?? ????????



??????? ???????? : 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

?? ????????





???????? ?????????: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

?? ?????????



??????? ???????? : 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

?? ????????





??????? ???????? : 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

?? ????????



???????? ?????????: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

?? ????????





??????? ???????? : 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

?? ????????



???????? ?????????: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

?? ????????





???????? ?????????: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

?? ?????????





??????? ???????? : 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

?? ????????



??????? ???????: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## ??? ?????? ??????????

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung in der 3. Etage eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1990 verbindet Großzügigkeit, Helligkeit und Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Bequem per Aufzug erreichbar, erwartet Sie eine Wohnfläche von ca. 138 m<sup>2</sup>, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und viel Licht überzeugt.

Der großzügige Wohnbereich mit offenem Kamin und Zugang zur sonnigen Dachterrasse (Südseite) bildet das Herzstück dieser Wohnung. Die bodentiefen Fenster sorgen hier für ein lichtdurchflutetes Ambiente und einen harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Ein großzügiges Schlafzimmer mit praktischen Einbauschränken, die beiden Badezimmer und die Küche mit einer hochwertigen Einbauküche sowie das Gäste-WC komplettieren den Grundriss dieser Ebene. Die Einbauküche verfügt über Gaggenau-Geräte und ist zeitlos weiß mit schwarzer Granitplatte gehalten.

Über eine elegante Wendeltreppe erreichen Sie die offene Galerie mit einem weiteren Schlafzimmer – ideal als Rückzugsort, Arbeitszimmer oder Atelier nutzbar.

In der gesamten Wohnung finden sich zahlreiche praktische Einbauten und Abstellflächen, die den Alltag erleichtern und zusätzlichen Stauraum schaffen.

Ihr Tiefgaragenstellplatz, den Sie bequem mit dem Aufzug erreichen, erspart Ihnen lästige Parkplatzsuche und ein großer, geschlossener Kellerraum bietet viel Stauraum.

Diese Maisonette-Wohnung vereint Großzügigkeit, Komfort und Stil auf einzigartige Weise. Der offene Kamin, die sonnige Dachterrasse und die Galerie schaffen ein unverwechselbares Wohngefühl – perfekt für alle, die das Besondere suchen.

Verienbaren Sie gerne einen Termin zu einer persönlichen Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst!

??????? ???????? : 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

???????????????? ???? ?????????

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



??????? ???????: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

????? ?????????????

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

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



??????? ?????????: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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