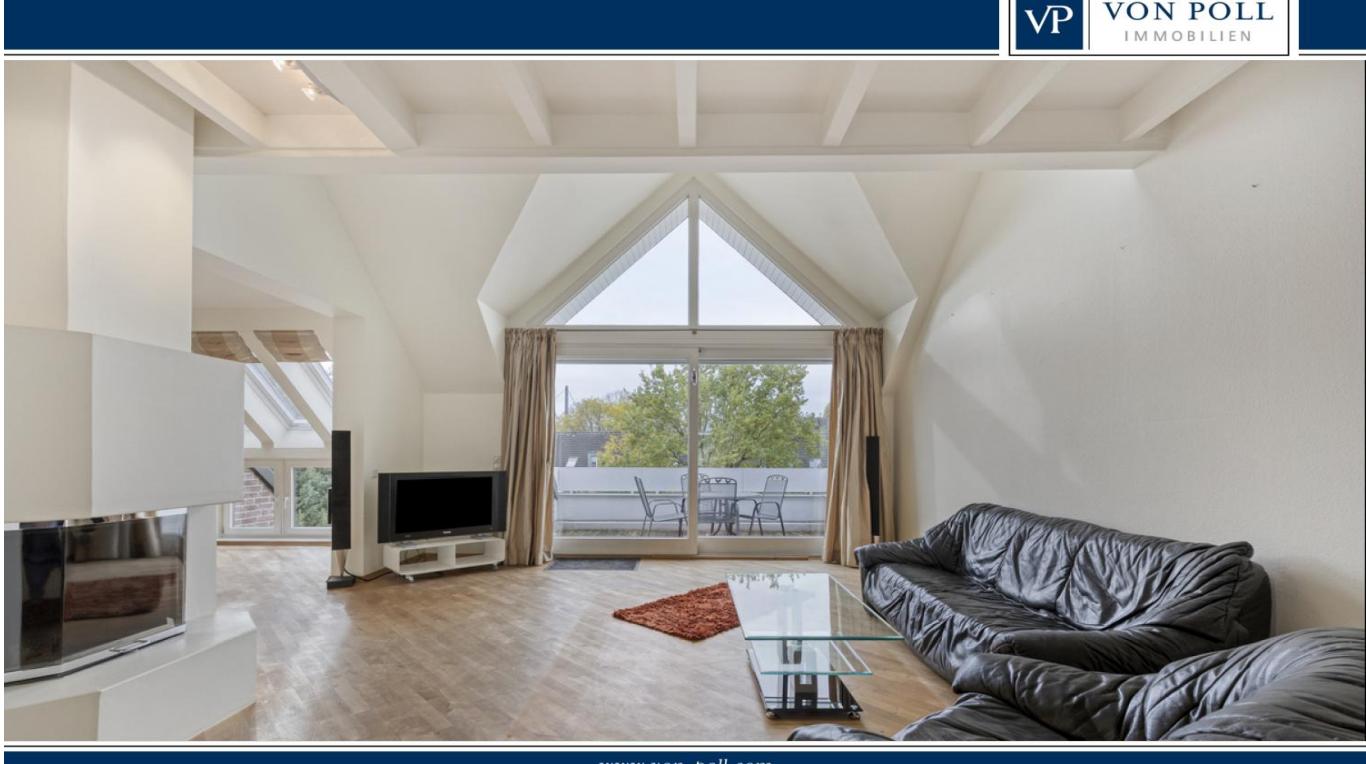


Düsseldorf – Golzheim

## Fény, tér és a Rajna az ajtód előtt - a golzheimi maisonette

VP azonosító: 25013192



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

VÉTELÁR: 890.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 138 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## Áttekintés

VP azonosító	25013192	Vételár	890.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 138 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Emelet	3	Modernizálás / felújítás	2019
Szobák	4	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 10 m <sup>2</sup>
Építés éve	1988	Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs		

VP azonosító: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	119.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.11.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1988

VP azonosító: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim**

## Az elso benyomás

Ez a kivételes maisonette lakás egy 1990-ben épült, jól karbantartott épület harmadik emeletén ötvözi a tágasságot, a világosságot és a legmagasabb szintű lakhatási kényelmet. Könnyen megközelíthető lifttel, körülbelül 138 négyzetméternyi lakóteret kínál, melyet jól megtervezett elrendezés, kiváló minőségi kivitelezés és boséges természetes fény jellemzi. A tágas nappali kandallóval és a napsütötte, déli fekvésű tetoteraszra való kijárattal alkotja a lakás szívét. A padlótól a mennyezetig éró ablakok világos hangulatot és harmonikus átmenetet teremtenek a belső és a különszoba között. Egy tágas hálószoba praktikus beépített szekrényekkel, két fürdőszoba, egy kiváló minőségi beépített szekrényekkel felszerelt konyha és egy vendég-WC teszi teljessé az elrendezést ezen a szinten. A beépített konyha Gaggenau gépekkel és idotlen fehér felülettel, fekete gránit munkalappal rendelkezik. Egy elegáns csigalépcso vezet a nyitott galériára, ahol egy további hálószoba található – ideális pihenohelynek, dolgozószobának vagy stúdiónak. A lakásban számos praktikus beépített funkció és tárolóhelyiségek egyszerűsítik a minden napot és további tárolóhelyet biztosít. A lifttel könnyen megközelíthető mélygarázs megkíméli Önt a parkolóhely keresésének fáradalmaitól, a nagy, zárt pincehelyiségek pedig boséges helyet kínál. Ez a maisonette lakás egyedülálló módon ötvözi a tágasságot, a kényelmet és a stílust. A kandalló, a napsütötte tetoterasz és a galéria különleges életélményt teremt – tökéletes azok számára, akik valami különlegeset keresnek. Foglaljon időpontot személyes megtekintésre, és győzön meg róla saját szemével!

VP azonosító: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.11.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 119.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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