

Düsseldorf – Golzheim

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

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 első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## Áttekintés

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| VP azonosító          | 25013192       |
| Hasznos lakótér       | ca. 138 m²     |
| Emelet                | 3              |
| Szobák                | 4              |
| Hálósobák             | 2              |
| Fürdőszobák           | 2              |
| Építés éve            | 1988           |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Mélygarázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 890.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2019                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 10 m²                                                                 |
| Felszereltség            | Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha             |

VP azonosító: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 28.11.2034 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 119.80 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>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 első 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 minőségű kivitelezés és bőséges természetes fény jellemez. A tágas nappali kandallóval és a napsütötte, déli fekvésű tetoteraszra való kijárással alkotja a lakás szívét. A padlótól a mennyezetig érő ablakok világos hangulatot és harmonikus átmenetet teremtenek a belső és a külső tér között. Egy tágas hálószoba praktikus beépített szekrényekkel, két fürdőszoba, egy kiváló minőségű beépített szekrényekkel felszerelt konyha és egy vendég-WC teszi teljessé az elrendezést ezen a szinten. A beépített konyha Gaggenau gépekkel és időtlen fehér felülettel, fekete gránit munkalappal rendelkezik. Egy elegáns csigalépcső vezet a nyitott galériára, ahol egy további hálószoba található – ideális pihenőhelynek, dolgozószobának vagy stúdióknak. A lakásban számos praktikus beépített funkció és tárolóhelyiség egyszerűsíti a mindennapokat és további tárolóhelyet biztosít. A lifttel könnyen megközelíthető mélygarázs megkíméli Önt a parkolóhely keresésének fáradságaitól, a nagy, zárt pincehelyiség pedig bőséges 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 győződjön 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 helyszínról

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 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 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

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten 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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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