Düsseldorf – Golzheim

Bájos vidéki ház a Rajna közelében: Világos és tágas szobák, álomkert

VP azonosító: 25013102

VÉTELÁR: 3.890.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 270 m^2 • **SZOBÁK:** 8 • **FÖLDTERÜLET:** 860 m^2

VP azonosító: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

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

VP azonosító: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Áttekintés

VP azonosító	25013102
Hasznos lakótér	ca. 270 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálószobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1930
Parkolási lehetoségek	1 x Garázs

Vételár	3.890.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2013
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	15.08.2033
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	226.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1936

VP azonosító: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Az ingatlan

VP azonosító: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Az ingatlan

VP azonosító: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Az ingatlan

VP azonosító: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Az ingatlan

VP azonosító: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Az ingatlan

VP azonosító: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Az ingatlan

VP azonosító: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Az ingatlan

VP azonosító: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Az ingatlan

VP azonosító: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Az ingatlan

VP azonosító: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Az ingatlan

VP azonosító: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Az ingatlan

VP azonosító: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Az ingatlan

VP azonosító: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Az ingatlan

VP azonosító: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Az ingatlan

VP azonosító: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Az ingatlan

VP azonosító: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Az ingatlan

VP azonosító: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Az ingatlan

VP azonosító: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Az ingatlan

VP azonosító: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Az elso benyomás

Stílusos vidéki ház a Rajna közelében – világos szobák és sokoldalú lehetoségek. Eladó egy kivételesen bájos, elegáns vidéki stílusú családi ház – egy ingatlan, amely körülbelül 258 m² lakóterülettel lenyugözo egy nagyjából 860 m²-es nagyméretu telken. Az eredetileg 1930-ban épült ház kifogástalan állapotban van a folyamatos karbantartásnak és az átfogó modernizációknak köszönhetoen, legutóbb 2013-ban. Az elektromos rendszert két fázisban újították fel (2005-ben és 2013 elott), a fürdoszobákat 2003-ban modernizálták, és 2009-ben új bejárati ajtót szereltek be. Összesen nyolc stílusos szobával, köztük négy tágas hálószobával, a ház boséges teret kínál a családi élethez és/vagy az elegáns lakhatáshoz. Három modern fürdoszoba tovább fokozza a magas szintu kényelmet. A belso térben kiváló minoségu anyagok találhatók: elegáns parketta, ízléses csempék és a földszinten található nagy panorámaablakok világos és hívogató légkört teremtenek. A nyitott alaprajz kommunikációs lakókörnyezetet teremt – egy olyan helyet, ahol szeret összegyulni. A nappali központi eleme egy elegáns kandalló, amely tökéletes a hangulatos estékhez. Építészeti fénypont a tömörfa lépcso üvegfallal – egy stílusos elem, amely ötvözi a funkcionalitást és a dizájnt. A modern, idotlen konyha a kiváló minoségu beépített egységekkel megfelel a kortárs családi élet minden követelményének, és közvetlen hozzáférést biztosít a tágas, természetes ko teraszhoz – ideális a szabadban töltött ido élvezetéhez. A szépen parkosított kert, csodálatos fáival, díszcserjéivel és virágos növényeivel, nyugodt, természetes oázist biztosít, és csábít a kikapcsolódásra. A tágas garázs nemcsak parkolási lehetoséget kínál egy jármu számára, hanem praktikus tárolóhelyet is. A befejezetlen padlás értékes lehetoségeket kínál az egyedi tervezési ötletekhez – legyen szó akár további hálószobáról, stúdióról vagy munkahelyrol. Jelenleg egy lépcsot építenek a padlásra, ahol egy szobát lakóhelyiséggé alakítottak át. A helyszín a két világ legjavát ötvözi: békés, természetközeli élet közvetlenül a Rajna mellett, mégis kiváló kapcsolatokkal a városi infrastruktúrával. Ez a kombináció különösen vonzóvá teszi az ingatlant az igényes családok vagy a kivételes ízlésu párok számára. Egy karakteres, bájos és potenciális ház – ez az ingatlan ritka lehetoséget kínál arra, hogy stílusos életet éljen tökéletesen harmonikus környezetben. Látogassa meg Instagram-oldalunkat, a "vonpoll_duesseldorf"-t, ahol további izgalmas ingatlanokat találhat, és naprakész maradhat.

VP azonosító: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Minden a helyszínrol

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

VP azonosító: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25013102 - 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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com