

Düsseldorf – Golzheim

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

VP azonosító: 25013102



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

VÉTELÁR: 3.890.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 270 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 860 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

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

VP azonosító: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## Áttekintés

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| VP azonosító          | 25013102   |
| Hasznos lakótér       | ca. 270 m² |
| Teto formája          | Nyeregteto |
| Szobák                | 8          |
| Hálósobák             | 4          |
| Fürdoszobák           | 3          |
| Építés éve            | 1930       |
| Parkolási lehetőségek | 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                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 15.08.2033    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 226.30 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>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 első benyomás

Stílusos vidéki ház a Rajna közelében – világos szobák és sokoldalú lehetőségek. Eladó egy kivételesen bájos, elegáns vidéki stílusú családi ház – egy ingatlan, amely körülbelül 258 m<sup>2</sup> lakóterülettel lenyugó egy nagyjából 860 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telken. Az eredetileg 1930-ban épült ház kifogástalan állapotban van a folyamatos karbantartásnak és az átfogó modernizációknak köszönhetően, legutóbb 2013-ban. Az elektromos rendszert két fázisban újították fel (2005-ben és 2013 előtt), a fürdőszobákat 2003-ban modernizálták, és 2009-ben új bejárati ajtót szereltek be. Összesen nyolc stílusos szobával, köztük négy tágas hálószobával, a ház bőséges teret kínál a családi élethez és/vagy az elegáns lakhatáshoz. Három modern fürdőszoba tovább fokozza a magas szintű kényelmet. A belső térben kiváló minőségű 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 összegyűlni. A nappali központi eleme egy elegáns kandalló, amely tökéletes a hangulatos estékhez. Építészeti fénypont a tömörfa lépcső üvegfallal – egy stílusos elem, amely ötvözi a funkcionalitást és a dizájnt. A modern, időtlen konyha a kiváló minőségű beépített egységekkel megfelel a kortárs családi élet minden követelményének, és közvetlen hozzáférést biztosít a tágas, természetes kő teraszhoz – ideális a szabadban töltött idő élvezetéhez. A szépen parkosított kert, csodálatos fáival, díszcserjéivel és virágos növényeivel, nyugodt, természetes oázist biztosít, és csábít a kikapcsolódásra. A tágas garázs nemcsak parkolási lehetőséget kínál egy jármű számára, hanem praktikus tárolóhelyet is. A befejezetlen padlás értékes lehetőségeket kínál az egyedi tervezési ötletekhez – legyen szó akár további hálószobáról, stúdióról vagy munkahelyről. Jelenleg egy lépcsőt 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 ízlésű párok számára. Egy karakteres, bájos és potenciális ház – ez az ingatlan ritka lehetőséget 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 Holzterreppen mit Glasabtrennung  
diverse Einbauten  
große Einbauküche / zeitlos ausgestattet  
geräumiger Grundriss  
helle Räume  
hohe Decken  
Kamin  
große Terrasse aus Naturstein  
großes Eckgrundstück  
unseiner Garten  
toll bewachsener Garten mit diversen Bäumen, Büschen, Blühpflanzen  
Garage  
Ausbaupotenzial im Dachgeschoss  
charmanten Einfamilienhaus im Landhausstil  
Ruhige und doch zentrale Lage  
Rheinnähe



VP azonosító: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## Minden a helyszínról

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 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 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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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