

Düsseldorf – Golzheim

# Luce, spazio e il Reno a portata di mano: la tua maisonette a Golzheim

Codice oggetto: 25013192



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

PREZZO D'ACQUISTO: 890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 138 m<sup>2</sup> • VANI: 4

Codice oggetto: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25013192
Superficie netta	ca. 138 m²
Piano	3
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1988
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	890.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 10 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	119.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	28.11.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1988



Codice oggetto: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## Una prima impressione

Questo eccezionale appartamento duplex al terzo piano di un edificio ben tenuto risalente al 1990 coniuga spaziosità, luminosità e il massimo comfort abitativo. Facilmente raggiungibile con l'ascensore, offre circa 138 metri quadrati di superficie abitabile, distinguendosi per la sua disposizione ben progettata, le finiture di alta qualità e l'abbondante luce naturale. L'ampia zona giorno con camino aperto e accesso alla soleggiata terrazza sul tetto esposta a sud costituisce il cuore di questo appartamento. Le finestre a tutta altezza creano un ambiente luminoso e un passaggio armonioso tra interno ed esterno. Un'ampia camera da letto con pratici armadi a muro, due bagni, una cucina con mobili componibili di alta qualità e un bagno per gli ospiti completano la disposizione di questo piano. La cucina componibile è dotata di elettrodomestici Gaggenau e di un'intramontabile finitura bianca con piano di lavoro in granito nero. Un'elegante scala a chiocciola conduce al soppalco aperto con un'ulteriore camera da letto, ideale come rifugio, studio o studio. In tutto l'appartamento, numerosi pratici elementi integrati e vani portaoggetti semplificano la vita quotidiana e offrono ulteriore spazio di archiviazione. Il parcheggio sotterraneo, facilmente raggiungibile con l'ascensore, vi risparmia la fatica di cercare un parcheggio, mentre un ampio ripostiglio al piano interrato offre ampio spazio. Questo appartamento duplex combina in modo unico spaziosità, comfort e stile. Il camino aperto, la soleggiata terrazza sul tetto e la galleria creano un'esperienza abitativa unica, perfetta per chi cerca qualcosa di speciale. Fissate un appuntamento per una visita personalizzata e scoprite di persona!

Codice oggetto: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim**

## Tutto sulla posizione

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.



**Codice oggetto: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25013192 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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