Düsseldorf – Golzheim

Affascinante casa di campagna vicino al Reno: camere luminose e spaziose, giardino da sogno

Codice oggetto: 25013102

PREZZO D'ACQUISTO: 3.890.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 270 m^2 • **VANI:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 860 m^2

Codice oggetto: 25013102 - 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: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25013102
Superficie netta	ca. 270 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1930
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	3.890.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2013
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	15.08.2033
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	226.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1936

Codice oggetto: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La proprietà

Codice oggetto: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La proprietà

Codice oggetto: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La proprietà

Codice oggetto: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La proprietà

Codice oggetto: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La proprietà

Codice oggetto: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La proprietà

Codice oggetto: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La proprietà

Codice oggetto: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La proprietà

Codice oggetto: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La proprietà

Codice oggetto: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La proprietà

Codice oggetto: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La proprietà

Codice oggetto: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La proprietà

Codice oggetto: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La proprietà

Codice oggetto: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La proprietà

Codice oggetto: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La proprietà

Codice oggetto: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La proprietà

Codice oggetto: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La proprietà

Codice oggetto: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

La proprietà

Codice oggetto: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Una prima impressione

Elegante casa di campagna vicino al Reno: ambienti luminosi e molteplici possibilità. In vendita una casa indipendente di eccezionale fascino in elegante stile rustico, una proprietà che colpisce con circa 258 m² di superficie abitabile su un ampio terreno di circa 860 m². Originariamente costruita nel 1930, la casa è in condizioni impeccabili grazie alla continua manutenzione e agli ammodernamenti completi, l'ultimo dei quali nel 2013. L'impianto elettrico è stato rinnovato in due fasi (2005 e prima del 2013), i bagni sono stati modernizzati nel 2003 e una nuova porta d'ingresso è stata installata nel 2009. Con un totale di otto eleganti stanze, tra cui quattro spaziose camere da letto, la casa offre ampio spazio per la vita familiare e/o un soggiorno elegante. Tre bagni moderni aumentano ulteriormente l'elevato livello di comfort. Gli interni sono caratterizzati da materiali di alta qualità: eleganti pavimenti in parquet, raffinate piastrelle e ampie finestre panoramiche al piano terra creano un'atmosfera luminosa e invitante. La planimetria aperta favorisce un ambiente abitativo comunicativo, un luogo dove si ama riunirsi. Il fulcro della zona giorno è un elegante camino, perfetto per serate intime. Un elemento architettonico di spicco è la scala in legno massello con parete divisoria in vetro, un elemento di stile che unisce funzionalità e design. La cucina moderna e senza tempo, con mobili da incasso di alta qualità, soddisfa tutti i requisiti della vita familiare contemporanea e offre accesso diretto all'ampia terrazza in pietra naturale, ideale per godersi il tempo all'aperto. Il giardino curato con cura, con la sua magnifica varietà di alberi, arbusti ornamentali e piante da fiore, offre un'oasi di tranquillità e natura e invita a soffermarsi. Un ampio garage offre non solo parcheggio per un veicolo, ma anche pratico spazio di stoccaggio. Anche la mansarda grezza offre un prezioso potenziale per idee di design personalizzate, che si tratti di una camera da letto aggiuntiva, uno studio o uno spazio di lavoro. Attualmente è in fase di installazione una scala che conduce alla mansarda, dove una stanza è stata convertita ad uso residenziale. La posizione combina il meglio di entrambi i mondi: vita tranquilla e immersa nella natura, direttamente sul Reno, ma con ottimi collegamenti alle infrastrutture urbane. Questa combinazione rende la proprietà particolarmente attraente per famiglie esigenti o coppie con il gusto per l'eccezionale. Una casa con carattere, fascino e potenziale: questa proprietà vi offre la rara opportunità di vivere con stile in un ambiente perfettamente armonioso. Visitate la nostra pagina Instagram "vonpoll_duesseldorf" per scoprire altri interessanti annunci immobiliari e rimanere aggiornati.

Codice oggetto: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25013102 - 40474 Düsseldorf – Golzheim

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25013102 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com