Düsseldorf – Golzheim

Charmantes Landhaus in Rheinnähe: Helle und große Räume, Traumgarten

CODICE OGGETTO: 25013102

VON POLL IMMOBILIEN®

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 3.890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 270 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 860 m²

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	Diagnosi 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

Stilvolles Landhaus nahe des Rheins – Lichtdurchflutete Räume und vielseitiges Potenzial.

Zum Verkauf steht ein außergewöhnlich charmantes Einfamilienhaus im eleganten Landhausstil – eine Immobilie, die mit ca. 258 m² Wohnfläche auf einem großzügigen, ca. 860 m² großen Grundstück beeindruckt. Das ursprünglich im Jahr 1930 errichtete Haus präsentiert sich dank kontinuierlicher Pflege und umfassender Modernisierungen, zuletzt im Jahr 2013, in einem äußerst gepflegten Zustand. Die Elektrik wurde in zwei Etappen (2005 sowie vor 2013) erneuert, die Bäder bereits 2003 modernisiert und eine neue Eingangstür 2009 eingebaut.

Mit insgesamt acht stilvollen Zimmern, darunter vier großzügige Schlafzimmer, bietet das Haus reichlich Platz für Familienleben und/oder repräsentatives Wohnen. Drei modern ausgestattete Badezimmer unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Die Ausstattung überzeugt durch hochwertige Materialien: edle Parkettböden, geschmackvolle Fliesen sowie großflächige Panoramafenster im Erdgeschoss schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Der offene Grundriss fördert ein kommunikatives Wohngefühl – ein Ort, an dem man gerne zusammenkommt. Herzstück des Wohnbereichs ist ein eleganter Kamin, der für stimmungsvolle Abende sorgt.

Ein architektonisches Highlight ist die massive Holztreppe mit gläserner Abtrennung – ein stilvolles Element, das Funktionalität und Design vereint. Die moderne, zeitlose Küche mit hochwertigen Einbauten erfüllt alle Anforderungen an zeitgemäßes Familienleben und bietet direkten Zugang zur großzügigen Natursteinterrasse – perfekt für gesellige Stunden im Freien.

Der liebevoll angelegte Garten mit prachtvoller Bepflanzung aus Bäumen, Ziersträuchern und Blühpflanzen vermittelt eine naturnahe Ruheoase und lädt zum Verweilen ein. Eine geräumige Garage bietet nicht nur Platz für ein Fahrzeug, sondern auch praktischen Stauraum.

Das unausgebaute Dachgeschoss eröffnet zudem wertvolles Potenzial für individuelle Gestaltungsideen – ob als zusätzliches Schlafzimmer, Atelier oder Arbeitsbereich. Zur Zeit für eine Treppe in das Dachgeschoss, wo sich ein zu Wohnzwecken ausgebautes Zimmer befindet.

Die Lage vereint das Beste aus zwei Welten: ruhiges, naturnahes Wohnen in unmittelbarer Rheinnähe und zugleich eine sehr gute Anbindung an die städtische Infrastruktur. Diese Kombination macht das Anwesen besonders attraktiv für anspruchsvolle Familien oder Paare mit Sinn für das Besondere.

Ein Haus mit Charakter, Charme und Perspektive – diese Immobilie bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, stilvolles Wohnen in einem rundum stimmigen Ambiente zu verwirklichen.

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

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