

Düsseldorf - Golzheim

Charmante Wohnung mit Balkon in attraktiver Lage

Objektnummer: 26013086



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65,48 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26013086
Wohnfläche	ca. 65,48 m ²
Etage	10
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1971

Kaufpreis	359.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m ²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	118.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.07.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung bietet auf einer Wohnfläche von ca. 66 m² ein komfortables Wohnambiente und präsentiert sich als eine ausgezeichnete Wahl für alle, die besonderen Wert auf Qualität und zeitgemäßen Wohnstil legen. Die Immobilie befindet sich in einem im Jahr 1971 fertiggestellten Mehrparteienhaus, welches kontinuierlich instand gehalten und modernisiert wurde. Haus und Wohnung geben ein harmonisches Gesamtbild ab, das sich durch eine hochwertige Ausstattung sowie gepflegte Gemeinschaftsflächen auszeichnet.

Die Wohnung umfasst insgesamt zwei Zimmer und ist ideal für Singles oder Paare konzipiert. Im Wohnbereich lädt eine dekorative Wandgestaltung zum Verweilen ein und unterstreicht das wohnliche Ambiente, während die offene Einbauküche nahtlos in das Raumkonzept integriert ist. Ausgestattet mit modernen Elektrogeräten, ermöglicht sie komfortables Kochen und geselliges Beisammensein. Der an den Wohnraum angrenzende Balkon bietet zusätzlichen Freiraum und sorgt für eine angenehme Verbindung von drinnen und draußen.

Das Schlafzimmer ist durch einen großzügigen Einbauschränk besonders praktisch nutzbar und unterstützt eine effiziente Flächennutzung. Das modernisierte Badezimmer präsentiert sich stilvoll und ist mit allen zeitgemäßen Annehmlichkeiten ausgestattet. Im Jahr 2007 wurde die Wohnung umfassend saniert. Weitere Modernisierungen folgten: 2019 wurde der Beton instand gesetzt, 2021 erfolgte die Sanierung der Fenster, während 2022 eine Spanndecke in Küche, Flur und Bad angebracht wurde. Für die kommenden Jahre ist die Sanierung der Tiefgarage (2026/2027) bereits eingeplant, was auf eine nachhaltige Werterhaltung des Wohnhauses hinweist.

Die Immobilie verfügt über eine gehobene Ausstattungsqualität. Ein hochwertiger Parkettboden rundet das stilvolle Interieur ab. Die Wohnung ist komplett und geschmackvoll möbliert und bietet damit einen sofortigen Bezug ohne weiteren Einrichtungsaufwand. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Aufzug, der einen barrierearmen Zugang zu den Wohnbereichen ermöglicht.

Die Wohnung zeichnet sich darüber hinaus durch eine energieeffiziente Fernwärme-Heizung aus, was für ein angenehmes Raumklima und einen verlässlichen Heizbetrieb sorgt.

Das Mehrparteienhaus wird laufend gepflegt und instandgehalten, was nicht zuletzt durch die regelmäßig durchgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sichtbar wird. Durch die attraktive Ausstattung und die vorausschauende Instandhaltung eignet sich diese Wohnung ideal für alle, die Wert auf zeitgemäßen Wohnkomfort in einem

ansprechenden Umfeld legen.

**Sind Sie an weiteren Informationen interessiert oder wünschen einen Besichtigungstermin?
Kontaktieren Sie uns – wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung.**

Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

Ausstattung und Details

Parkettboden

modernisiertes Badezimmer

komplett hochwertig möbliert

offene Einbauküche mit E-Geräten

Balkon

großer Einbauschränk im Schlafzimmer

dekorative Wand im Wohnzimmer

Aufzug

gepflegtes Haus

Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

Alles zum Standort

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.

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.

Objektnummer: 26013086 - 40474 Düsseldorf - Golzheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com