DIETRICH IMMOBILIEN

Immobilien-Exposé

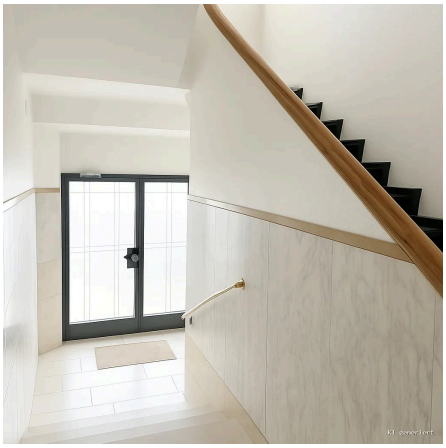
Düsseldorf-Golzheim! Tolle 3-4-Zimmer Altbauwohnung mit Balkon und TG-Einstellplatz!!!

Objekt-Nr. 63615-P10005

Wohnung zum Kauf

in 40474 Düsseldorf







Details

Dachboden | Gartennutzung

Kaufpreis **560.000 €**	Hausgeld **672 €**	Wohnfläche **108,6 m²**
Zimmer **3**	Nutzfläche **7 m²**	Verfügbar ab **nach Vereinbarung**
Provisionspflichtig **Ja**	Baujahr **1925**	Kategorie **Gehoben**
Zustand **Gepflegt**	Unterkellert **Ja**	Etage **4**
Etagen **5**	Schlafzimmer **2**	Badezimmer **1**
Wohneinheiten **12**	Balkone **1**	Bad mit **Dusche**
Boden **Parkett**	Dachboden **Ja**	Gartennutzung **Ja**
Käuferprovision **2.975 %**		

Stellplätze

Tiefgarage

Anzahl **1**	Kaufpreis pro Einheit **38.500 €**

Beschreibung

"Die süßen Trauben hängen hoch", heißt es... Ihr neues Zuhause liegt in der obersten Wohnetage, der 4. Etage (ohne Lift). Oben angekommen empfängt Sie eine tolle Altbauwohnung mit hohen Decken. Vom großzügigen Entrée gehen alle Räume ab: Schlaf- und Wohnzimmer (beide mit Zugang zum Balkon) lie-

gen zur Rückseite des Hauses mit Blick nach Westen in die benachbarten Innenhöfe. Die angenehm große Küche (eine Abstellkammer fehlt fast immer..., hier jedoch nicht!) sowie das Gäste-WC liegen zur Straßenseite. Das angesprochene Wohn-Esszimmer ist durch Öffnung einer Wand repräsentativ großzügig, erstreckt sich über die Hausbreite vom Balkon bis zur Straßenseite und ist so sicherlich ein Highlight der Wohnung. Auch das heute als "Home-Office" genutzte Zimmer ist groß genug, um alternativ als Gäste- oder Jugendzimmer zu dienen. Selbstverständlich gehört zur Wohnung nicht nur ein eigener Kellerraum, sondern auch eine nur eine Etage höher liegende Mansarde (nicht zur wohnwirtschaftlichen Nutzung genehmigt). Im Dachgeschoss befindet sich auch die Waschküche, in der Sie Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner aufstellen können.

Übrigens! Den in dieser Lage wertvollen Tiefgaragenplatz können Sie optional für EUR 38.500,-- erwerben. An Ihrem Platz können Sie dann auch eine Wallbox anbringen.

Ausstattung

Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand. Alle Wohnräume verfügen über die altbautypisch hohen Decken und sind mit Echtholzparkett ausgelegt. Das en suite zum Schlafzimmer gelegene Duschbad wurde 2014 etwas vergrößert, zudem hochwertig und zeitlos modern erneuert. Zuletzt renoviert wurde die Wohnung ca. 2019 (Wände, Decken, Holzwerk...). Für wohlige Wärme und das warme Wasser sorgt im gesamten Haus die Zentralheizung. Die Fenster sind isolierverglast und mit Holzrahmen. Decken und Wände sind weiß gestrichen, das Holzwerk ist weiß lackiert.

Eine Photovoltaik-Anlage mit Speicher versorgt die allgemeinen Räumlichkeiten des Hauses (Treppenhaus, Keller, Tiefgarage...) und kann auch für die Wohnungsversorgung genutzt werden. Eine Videogegensprechanlage wurde gerade für das Haus installiert. Sofern Sie Bedarf haben, können Sie Ihre Wohnung entsprechend ausstatten.

Vom Balkon geht der Blick in den Hausgarten, der zudem allen Hausbewohnern zur Verfügung steht.

Lage & Umgebung

40474 Düsseldorf–Golzheim

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Golzheim, in fußläufiger Nähe zum Rhein, zum Rheinpark und zur Theodor-Heuss-Brücke. Einkäufe erledigen Sie bequem zu Fuß und verkehrstechnisch sind Sie hier bestens angebunden. Die U-Bahn-Haltestellen der Linien U78 und U79 sind quasi vor der Tür. Mit dem PKW sind Sie schnell u.a. auf der BAB 52 und mit dem Rad sind es nur ca. 10 Minuten entlang des Rheinufers bis zur Kö oder in die Düsseldorfer Altstadt. Die Anbindung zum Flughafen ist exzellent - man

ist nahe dran, ohne ihn zu sehen oder zu hören.
Der Rheinpark, nur wenige Meter entfernt, ist ein beliebter Treff für Freizeitsportler, Hundebesitzer und Spaziergänger und der Nordpark - nur etwa 15 Gehminuten entfernt - ist mit seinen Wasserspielen und Blumenbeeten eine grüne Oase, die auch zum Verweilen einlädt.

Verschiedene gemütliche Bistros, Restaurants und In-Treffs sind im nahen Umfeld.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Energieausweistyp
Verbrauch

Gültig bis
23.10.2027

Ausstellungsdatum
24.10.2017

Endenergieverbrauch
155,1 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse
E

Wärmewert
155,1 kWh/(m²·a)

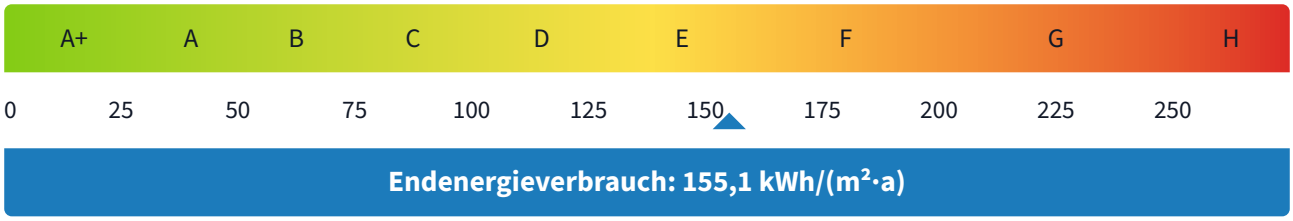
Baujahr
1925

Wesentlicher Energieträger
Gas

Befeuerungsart
Gas

Heizungsart
Zentralheizung

Energieausweis
2014





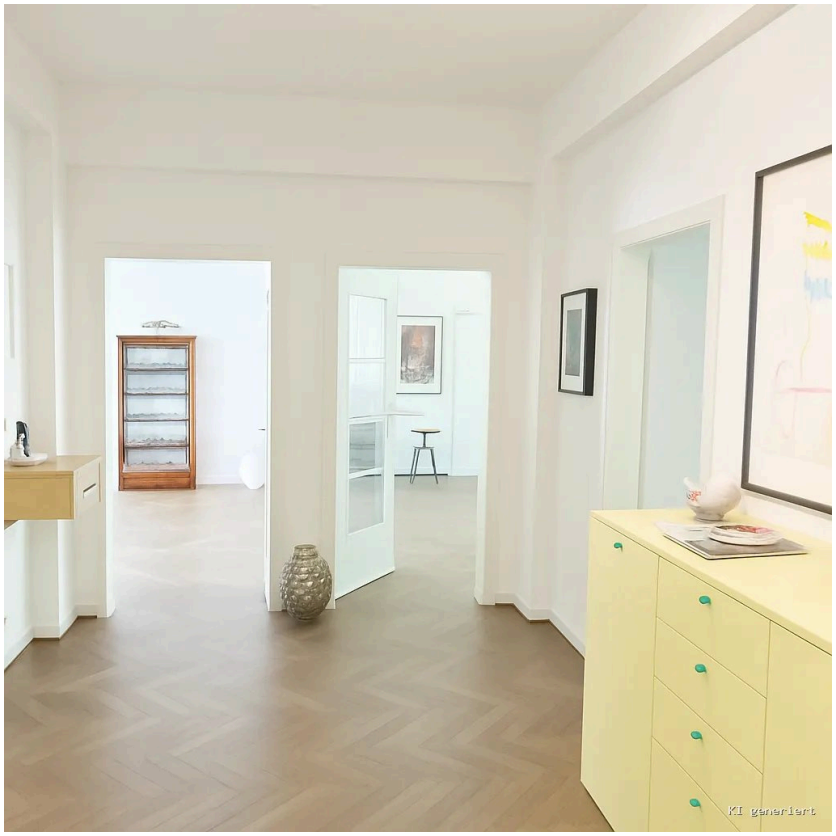
Wohn-/Esszimmer



Treppenhaus



Treppenhaus



Entrée



Esszimmer



Küche



Schlafzimmer



...mit Duschbad ensuite



Arbeitszimmer



Wohnzimmer



Blick Esszimmer - Wohnzimmer



Gäste-WC



Balkon



Waschküche im Dachgeschoss



Mansarde



Tiefgarage

Kontakt

Fischer-Sturm Immobilien GmbH & Co. KG

Berliner Allee 55

40212 Düsseldorf

Telefon: 0211-60101069

E-Mail: info@fischer-sturm-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Gero Fischer

Impressum

www.immo-dietrich.de/impressum

Besuchen Sie uns im Internet

www.immo-dietrich.de

Diese Immobilie online

www.immo-dietrich.de/immobilie/duesseldorf-golzheim-tolle-3-4-zimmer-altbauwohnung-mit-balkon-und-tg-einstellplatz