

Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

Großzügig geschnittene 3 Zimmer Wohnung mit Balkon in gefragter Lage

Objektnummer: 25013022



www.von-poll.com

MIETPREIS: 1.250 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

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

Objektnummer: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25013022
Wohnfläche	ca. 83 m ²
Bezugsfrei ab	24.03.2025
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 90 EUR (Miete)

Mietpreis	1.250 EUR
Nebenkosten	400 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	136.10 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	04.02.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

Ein erster Eindruck

Zur Miete steht eine gepflegte Wohnung aus dem Jahr 1972 mit einer Wohnfläche von ca. 83 m². Die Immobilie befindet sich in einem sauber gehaltenen Mehrfamilienhaus, das 2021 umfassend modernisiert wurde. Das Raumkonzept dieser Wohnung umfasst insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 komfortable Schlafzimmer, und bietet Platz für Paare oder kleine Familien. Die Zimmer sind gut geschnitten und sorgen für eine optimale Nutzung der vorhandenen Fläche. Ein Highlight ist die praktische Einbauküche, die mit allen notwendigen Geräten ausgestattet ist und den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Das Badezimmer ist funktional eingerichtet und erfüllt die Anforderungen moderner Wohnbedürfnisse. Ausgestattet mit zeitgemäßen Sanitäreinrichtungen ist es sowohl praktisch als auch pflegeleicht. Die zentrale Heizungsanlage sorgt für eine angenehme und gleichmäßige Wärmeverteilung in der gesamten Wohnung. Die Lage der Immobilie bietet eine ideale Kombination aus Ruhe und guter Verkehrsanbindung. In der Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, die bequem zu Fuß erreichbar sind. So sind alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs schnell zur Hand, ohne dabei die Ruhe der Wohngegend zu beeinträchtigen. Diese Immobilie ist eine hervorragende Gelegenheit für Mieter, die eine gut gelegene Wohnung mit modernen Annehmlichkeiten suchen, ohne auf die Vorteile einer zentralen und ruhigen Umgebung verzichten zu müssen. Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein großzügiger Kellerraum sorgen für zusätzlichen Komfort und Stauraum und runden das Angebot ab. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin, um einen persönlichen Eindruck von dieser ansprechenden Immobilien zu gewinnen. Wir freuen uns, Ihnen alle weiteren Details und Vorzüge dieser Wohnung näher zu bringen.

Objektnummer: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

Ausstattung und Details

- gepflegtes Mehrfamilienhaus
- ruhige Wohnlage
- Personenaufzug
- Einbauküche
- Keller
- Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – 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 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. Kindergärten: Kindergarten Ddorf, Thewissenweg 71, 40468 Düsseldorf Ev. Kindertagesstätte, Tersteegenstraße 84, 40474 Düsseldorf Genießerkind, Hans-Böckler-Straße 38, 40476 Düsseldorf Dreikäsehoch, Zietenstraße 58, 40476 Düsseldorf Grundschulen: nördl.: Montessori-Grundschule, Farnweg 10, 40468 Düsseldorf Weiterführende Schulen: Städtische Realschule, Tersteegenstraße 62, 40474 Düsseldorf 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: Vapiano (ital.), Kaiserswerther Str. 229, 40474 Düsseldorf Haus am Rhein (deut.), Rotterdamer Str. 40, 40474 Düsseldorf Hotel Ashley's Garden (saisonal), Karl-Kleppe-Straße 20, 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

Objektnummer: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 136.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist E. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. 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

Objektnummer: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50 Düsseldorf
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com