

Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

# Großzügig geschnittene 3 Zimmer Wohnung mit Balkon in gefragter Lage

Property ID: 25013022



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

RENT PRICE: 1.250 EUR • LIVING SPACE: ca. 83 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

## At a glance

Property ID	25013022	Rent price	1.250 EUR
Living Space	ca. 83 m <sup>2</sup>	Additional costs	400 EUR
Available from	24.03.2025	Modernisation / Refurbishment	2021
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 8 m <sup>2</sup>
Year of construction	1972	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Underground car park, 90 EUR (Rent)		

Property ID: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	136.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.02.2029	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

## The property



Property ID: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

## The property



Property ID: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

## The property



Property ID: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

## The property





Property ID: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

## The property



Property ID: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

## A first impression

Zur Miete steht eine gepflegte Wohnung aus dem Jahr 1972 mit einer Wohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup>. 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.

Property ID: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

## Details of amenities

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

Property ID: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

## All about the location

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

Property ID: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 136.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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

Property ID: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 Düsseldorf  
E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)