

Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

Großzügig geschnittene 3 Zimmer Wohnung mit Balkon in gefragter Lage

CODE DU BIEN: 25013022



www.von-poll.com

PRIX DE LOYER: 1.250 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 83 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013022
Surface habitable	ca. 83 m ²
Disponible à partir du	24.03.2025
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 90 EUR (Location)

Prix de loyer	1.250 EUR
Coûts supplémentaires	400 EUR
Type	Rez de chaussée
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 8 m ²
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	136.10 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.02.2029	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

Plus d'informations

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

CODE DU BIEN: 25013022 - 40474 Düsseldorf / Golzheim – Golzheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com