



40476 Düsseldorf / Golzheim

RESERVIERT / Dachterrassen-Traum: Modernisierte 4-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette- Wohnung



105 m²

Wohnfläche

4

Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	105 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1940
Verkaufstatus	RESERVIERT
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Hausgeld	436,97 €
Aussen-Courtage	1,79% inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	03.01.2028
Baujahr (Haus)	1940
Energieverbrauchskennwert	109.40
Primär-Energieträger	GAS
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fußbodenheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

RESERVIERT

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- Aufwendige Modernisierung / Erneuerung in 2021
- Neue Küche / neue Bäder / neue Grundrisse / neue Böden etc.
- Ca. 105 m² Wohnfläche (Dachschrägen bereits berücksichtigt)
- Personenaufzug
- Echtholzparkett
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- 4-Meter-Einbauschränk im Flur
- Hochwertige Küche mit Geräten von SMEG
- Große, sonnige Teakholz-Südwest-Terrasse auf ca. 18 m²
- Zwei Gegensprechanlagen
- Kellerabteil



Beschreibung

RESERVIERT

Bestlage in Düsseldorf-Golzheim:

Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung mit sonniger Teakholz-Dachterrasse

- Umfangreiche Modernisierung in 2021
- Vier Zimmer / Zwei Bäder / Gäste-WC
- Neue Küche / neue Bäder / neue Grundrisse / neue Böden etc.
- Zum Eigennutz verfügbar
- Personenaufzug

Die von uns im qualifizierten Alleinauftrag angebotene Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung mit vier Zimmern befindet sich in bevorzugter und sehr ruhiger Wohngegend von Düsseldorf-Golzheim. Sie erfüllt Ihnen höchste Ansprüche an ein komfortables innerstädtisches Wohnen.

Die geschmackvoll im Jahr 2021 umfangreich modernisierte Wohnung befindet sich im 4. und 5. Obergeschoss und erstreckt sich auf ca. 105 m² Wohnfläche.

Die ca. 18 m² große, sonnige Teakholz-Dachterrasse ist eines der absoluten Highlights dieser besonderen Wohnung. Die Lage der Terrasse vor dem Wohn- und Essbereich ist ideal. Somit wird die zu den schönen Innenhöfen Golzheims nach Südwesten hin ausgerichtete Dachterrasse in den warmen Monaten zum Mittelpunkt der Wohnung. Diese Ruheoase bietet Ihnen eine willkommene Rückzugsmöglichkeit vom oftmals hektischen Alltag, mit Sonne bis in die Abendstunden.

Der Ausblick über die Dächer Düsseldorfs bis hin zum Rhein-Turm ist beeindruckend und gleichermaßen beruhigend.

Das massive Parkett gibt den Räumen ein stilvolles und wohnliches Erscheinungsbild. Die einzelnen Räume sind mit einer separat regulierbaren Fußbodenheizung ausgestattet. Die ansprechende Küche ist mit einer Granitarbeitsplatte, einem Weinkühlschrank sowie Geräten von SMEG ausgestattet und lädt zu geselligen Abenden mit Freunden und Familie ein.

Ebenfalls gehört zu der Wohnung ein eigener Kellerabteil.

Im Ergebnis präsentieren wir Ihnen eine moderne Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung mit beeindruckender Dachterrasse in einer der beliebtesten Lagen von Düsseldorf.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich zeigen zu dürfen.

Lage

Leben in Düsseldorf-Golzheim

Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt Düsseldorf zählt mit ihren ca. 620.000 Einwohnern zu den fünf wichtigsten deutschen Metropolen in den Bereichen Wirtschaft, Verkehr und Kultur. Der renommierte Messestandort ist Anziehungspunkt für eine Vielzahl börsennotierter Unternehmen. Der Flughafen von Düsseldorf ist zu einem bedeutenden Drehkreuz im internationalen Flugverkehr geworden.

Der Stadtteil Golzheim ist eine der attraktivsten und begehrtesten Adressen der nordrheinwestfälischen Landeshauptstadt.

Sie sind in nur wenigen Minuten am Rhein und können im wunderschönen Rheinpark joggen, oder entspannt in die Altstadt flanieren. Auch die Königsallee und andere zentrale Orte in der Innenstadt



sind ganz in der Nähe dieses ansprechenden Viertels.

Es stellt sich allerdings die Frage, ob man Golzheim überhaupt zwingend verlassen muss. Eine spannende Mischung aus Kneipenkultur, exklusiven Restaurants sowie einer modernen gastronomischen Vielfalt prägen die benachbarten Straßen rund um die Golzheimer Höfe.

Auch zum Shopping finden Sie in der belebten Nordstraße beste Bedingungen, mit einem ganz besonderen Düsseldorfer Einkaufsflair. Jeden Samstag bringt der Bauernmarkt am Kolpingplatz etwas ländlichen Charme direkt vor Ihr exklusives Wohnquartier.

Sie erleben in diesem Viertel pulsierendes Leben, Komfort und Ruhe zur Entspannung.

Die hervorragende Infrastruktur Golzheims erstreckt sich auf alle Bereiche des täglichen Lebens. Renommierete Schulen befinden sich in der direkten Nachbarschaft.

Auch die Verkehrsanbindung, sei es mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln, ist ein absoluter Pluspunkt Golzheims. Die U-Bahnhaltestelle Kennedydamm ist nur ein paar Schritte entfernt. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist in knapp 10 Minuten mit dem PKW erreichbar. Ebenso die wichtigsten Autobahnen in alle Richtungen.

Fazit: Eine wunderschöne Wohnung im Herzen von Düsseldorf





























