Exklusives Wohnen in Golzheim: 127 m² Wohnkomfort in 3. Rheinreihe

Objektbeschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Düsseldorf-Golzheim und bietet anspruchsvollen Mietern ein Zuhause mit besonderer Wohnqualität. In dritter Rheinreihe gelegen, befindet sich die Wohnung in einer äußerst gepflegten Anlage aus dem Jahr 2003, die durch ihre hochwertige Bauweise, ein exklusives Umfeld sowie einen hervorragenden energetischen Standard mit Energieeffizienzklasse B überzeugt.

Auf rund 127 m² Wohnfläche erwartet Sie in der ersten Etage ein durchdachtes Raumkonzept, das Offenheit, Komfort und Funktionalität auf ideale Weise miteinander verbindet. Herzstück der Wohnung ist der beeindruckende Wohn- und Essbereich mit einer Fläche von rund 52 m² mit der angrenzenden Küche. Großzügige Fensterfronten mit Isolierverglasung schaffen ein lichtdurchflutetes Ambiente und verleihen den Räumen eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Balkon mit Blick in den privatisierten Innenhof, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Zwei komfortable Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Raum für individuelle Wohnkonzepte. Ergänzt wird das Angebot durch ein Bad en Suite mit Badewanne, ein separates Duschbad, eine großzügige Diele sowie einen praktischen Abstellraum.

Zur Wohnung gehören darüber hinaus ein eigenes Kellerabteil, ein Waschmaschinenstellplatz sowie ein KFZ-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage, der komfortables und sicheres Parken gewährleistet.

Die hervorragende Lage in Düsseldorf-Golzheim verbindet die Nähe zum Rhein mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen zur Innenstadt, zum Flughafen sowie zur Messe. Die Wohnung eignet sich ideal für Mieter, die Wert auf eine repräsentative Wohnadresse, großzügige Raumverhältnisse und ein hochwertiges Wohnumfeld legen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_JHB_3203
PLZ:	40474
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	sofort
Objektart:	Wohnung
Objekttyp:	Etagenwohnung
Vermarktungsart:	Miete

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaltmiete:	2.900,00 €
Betriebskosten:	550,00 €
Warmmiete:	3.450,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	ja
Kaution:	9.700.000,00 €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 127 m²
Nutzfläche:	146 m²
Anzahl Zimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	1

Energie-Angaben

Baujahr:	2003
Energieausweis:	Bedarfsausweis

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Energieeffizienskласse:	B
Energiebedarf:	60.7 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	03.06.2036

Lage

Golzheim zählt seit Jahrzehnten zu den begehrtesten und renommiertesten Wohnlagen Düsseldorfs. Die unmittelbare Nähe zum Rhein, die repräsentative Bebauung sowie die hervorragende Infrastruktur machen den Stadtteil bei anspruchsvollen Bewohnern äußerst beliebt.

Der Stadtteil verbindet urbanes Leben mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Die weitläufigen Rheinwiesen, der Rheinpark Golzheim, der Yachthafen sowie der nahegelegene Nordpark mit seinem Japanischen Garten laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen ein.

Zahlreiche Restaurants, Cafés und gehobene Gastronomiebetriebe prägen das Umfeld und sorgen gemeinsam mit Supermärkten, Apotheken, Ärzten und weiteren Dienstleistern für eine ausgezeichnete Nahversorgung. Die beliebte Nordstraße, die Düsseldorfer Innenstadt sowie die Königsallee sind in wenigen Minuten erreichbar.

Des Weiteren verfügt Golzheim über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Über die U-Bahn-Linien U78 und U79 sowie mehrere Buslinien besteht eine schnelle Verbindung zur Innenstadt, zur Messe und zur MERKUR SPIEL-ARENA. Der Flughafen Düsseldorf ist ebenso wie die wichtigsten Autobahnanschlüsse in kurzer Zeit erreichbar. Über die Theodor-Heuss-Brücke besteht zudem eine direkte Verbindung in die linksrheinischen Stadtteile, insbesondere nach Oberkassel.

Die Kombination aus exklusiver Wohnlage, hoher Lebensqualität und ausgezeichneter Infrastruktur macht Golzheim zu einer der gefragtesten Adressen der Landeshauptstadt.

Ausstattung

- Düsseldorf Golzheim

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

- dritte Rheinreihe
- hochwertiger Bau mit Energieeffizienzklasse B
- 3-Zimmer-Wohnung (Küche, Diele, Badezimmer, WC)
- 127 m² Wohnfläche
- Tiefgaragenstellplatz
- Balkon
- Abstellraum
- Einbauküche
- Personenaufzug mit 630 kg Tragkraft
- Fußbodenheizung
- Eichenparkettboden mit passenden Holzsockelleisten
- großzügige Fensterflächen mit Isolierverglasung
- Schließanlage
- Kellerabteil mit Metallpaneel-Trennwänden
- begrünte Dachflächen

Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität … und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com