

Ihr neues Zuhause in Golzheim: großzügiger Schnitt, PKW- Stellplatz und viel Raum für Ihre Ideen



Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen Düsseldorfs, im beliebten Stadtteil Golzheim und nur wenige Minuten vom Rhein entfernt, bietet diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung die seltene Möglichkeit, Wohnraum ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Hier trifft ein durchdachter Grundriss auf ruhige Nachbarschaft, eine hervorragende Infrastruktur und eine Lage, die seit Jahren zu den gefragtesten der Stadt zählt.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten, in Grün eingebetteten Wohnanlage aus dem Baujahr 1972 mit insgesamt 58 Einheiten. Sie liegt im 2. Obergeschoss und ist bequem über einen Aufzug erreichbar.

Die Rheinwiesen und die Uferpromenade sind in wenigen Minuten erreichbar und laden zu

Spaziergängen, Sport oder entspannten Momenten im Grünen ein. Gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen in die Innenstadt, einer hervorragenden Anbindung an die Kaiserswerther Straße mit ÖPNV und Einkaufsmöglichkeiten.

Mit rund 116 m² Wohnfläche und vier gut geschnittenen Zimmern bietet die Wohnung genau das, was heute gesucht wird: Raum, Flexibilität und echtes Entwicklungspotenzial. Der Grundriss eröffnet vielfältige Möglichkeiten, von einem offenen, modernen Wohnkonzept bis hin zu einer klassischen Raumaufteilung, ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen.

Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung: großzügig, lichtdurchflutet und mit direktem Zugang zum südwestlich ausgerichteten Balkon, der mit Blick ins Grüne zum Verweilen einlädt. Hier entsteht ein Lebensmittelpunkt, der sowohl im Alltag als auch bei besonderen Anlässen überzeugt. Die angrenzende Küche lässt sich ideal in das Wohnkonzept integrieren oder separat gestalten.

Drei weitere Zimmer bieten maximale Flexibilität und lassen sich individuell als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Ankleide nutzen. Große Fenster sorgen in allen Räumen für eine angenehme Lichtatmosphäre und unterstreichen das freundliche Gesamtbild der Wohnung. Zwei Badezimmer ergänzen den Komfort: ein Gäste-WC mit Dusche sowie ein weiteres Badezimmer mit Fenster, das Platz für Dusche und Badewanne bietet.

Die Wohnung befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und genau darin liegt ihre besondere Chance. Statt bestehender Lösungen, haben Sie hier die Möglichkeit, ein Zuhause zu schaffen, das genau Ihren eigenen Vorstellungen entspricht. Die Fenster befinden sich im Sondereigentum und können im Zuge der Modernisierung individuell erneuert werden.

Beheizt wird die Wohnanlage über eine Ölzentralheizung, während die Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer erfolgt.

Ein eigener Stellplatz in der über den Hausflur erreichbaren Tiefgarage und das große Kellerabteil runden das Angebot ab.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 421,51 €, ergänzt durch eine Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 220,49 €.

Wer eine Wohnung mit viel Potenzial, lichtdurchfluteten Räumen und attraktiver Lage in

Düsseldorf-Golzheim sucht, sollte sich dieses Angebot nicht entgehen lassen. Ideal für
Eigennutzer, die ihre Traumwohnung individuell gestalten möchten,

Objektart:	Wohnung	Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungsart:	Wohnen	Ort:	Düsseldorf
Anzahl Zimmer:	4		
Baujahr:	1972	Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Kaufpreis:	530.000,00 €	Heizkosten in Betriebskosten entdalen:	nein
Verfügbar ab:	sofort	Objekttyp:	Etagenwohnung
PLZ:	40474	ImmoNr:	Raumgut_ML_3088
Anzahl Badezimmer:	1		
Energieverbrauch:	165.00 kWh/(m²a)		
Energieausweis gültig bis:	17.12.2028		
Außen-Provision:	2 % inkl. 19 % MwSt. €		

Lage

Golzheim zählt zu den gefragtesten und exklusivsten Stadtteilen von Düsseldorf. Die unmittelbare Lage am Rhein, der hochwertige Yachthafen sowie weitläufige Grünflächen verleihen dem Viertel mit rund 13.000 Einwohnern eine besondere Lebensqualität und ein elegantes Ambiente.

Der Stadtteil liegt nördlich der Innenstadt und gehört – gemeinsam mit Stockum – zu den historisch gewachsenen Quartieren Düsseldorfs. Golzheim grenzt an Pempelfort im Süden, Derendorf im Osten und Stockum im Norden, während im Westen der Rhein die natürliche Grenze bildet.

Entlang der Kaiserswerther Straße hat sich Golzheim zu einem bedeutenden internationalen Standort für den Modegroßhandel entwickelt. Zahlreiche Showrooms und Agenturen prägen das Straßenbild. Darüber hinaus ist der Stadtteil ein wichtiger Verwaltungsstandort mit mehreren Ministerien, Konsulaten sowie dem Landesarchiv Nordrhein-Westfalen.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Zahlreiche Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität. Ärzte, Apotheken und vielfältige Dienstleister sind ebenfalls bequem erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bieten der Rheinpark Golzheim, der nahegelegene Nordpark mit seinem bekannten Japanischen Garten sowie die Rheinuferpromenade ideale Möglichkeiten. Der Yachthafen unterstreicht den gehobenen Charakter des Viertels zusätzlich.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Stadtbahnlinien U78 und U79 sowie mehrere Buslinien gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu anderen Stadtteilen. Über die Theodor-Heuss-Brücke besteht eine direkte Verbindung nach Oberkassel. Der Kennedydamm sowie die Bundesstraßen B1, B7 und B8 ermöglichen zudem eine zügige Anbindung an den Flughafen und das überregionale Autobahnnetz.

Auch im Bildungsbereich ist Golzheim gut aufgestellt: Neben einer Realschule und einem Gymnasium befinden sich zahlreiche Kindergärten und Kindertagesstätten in unmittelbarer Umgebung. Zudem liegt die Hochschule Düsseldorf in direkter Nähe und ergänzt das Bildungsangebot.

Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 116 m²
- Etage: 2. Obergeschoss, bequem erreichbar über einen hauseigenen Aufzug
- Baujahr: 1972
- Gepflegte, in Grün eingebettete Wohnanlage mit insgesamt 58 Einheiten

- 4 gut geschnittene, lichtdurchflutete Zimmer
- Durchdachter Grundriss mit optimalem Entwicklungspotenzial
- Sanierungs- und modernisierungsbedürftiger Zustand – ideal zur individuellen Gestaltung
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Balkon mit Ausrichtung und Blick ins Grüne
- Deckenhöhe von ca. 2,60 m für ein angenehmes Raumgefühl
- Separate Küche mit ausreichend Platz zur Realisierung einer hochwertigen Einbauküche nach eigenen Vorstellungen
- Gäste-WC mit Dusche und Fenster
- Hauptbadezimmer mit Fenster sowie Platz für Dusche und Badewanne
- Große Fensterflächen für helle Räume (Fenster im Sondereigentum und individuell erneuerbar)
- Jalousien an den Fenstern– teilweise elektrisch
- Praktische Einbauschränke in der Diele sowie in den Schlafzimmern
- Eigenes, sehr großzügiges Kellerabteil
- Gepflegter und trockener Kellerbereich
- Hauseigene Tiefgarage mit eigenem PKW-Stellplatz
- Direkter Zugang zur Tiefgarage über Keller und Hausflur
- Beheizung über Ölzentralheizung
- Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
- Monatliches Hausgeld: 421,51 €
- Zuführung zur Instandhaltungsrücklage: 220,49 €
- Attraktive Lage in Düsseldorf-Golzheim

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.