# Hochwertige und lichtdurchflutete 3-Zimmer Wohnung in Rheinnähe in Düsseldorf Golzheim



## Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine lichtdurchflutete 3-Zimmer Eigentumswohnung, gelegen in einer ruhigen Straße, in dem Düsseldorfer Stadtteil Golzheim an.
Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie einige Restaurants, mitunter direkt am Rhein, finden sich in der Nähe und sind fußläufig erreichbar.
Die ruhige Nachbarschaft lässt Sie sich direkt Zuhause fühlen und die Rheinnähe verlockt zu entspannten Spaziergängen, denn die Promenade ist nur ca. drei Gehminuten entfernt.

Die Wohnung befindet sich im 1.Obergeschoss eines modern gestalteten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2003, wobei die zeitgemäße Cube-Bauweise sofort ins Auge sticht. Durch einen imposant verglasten Eingang gelangen Sie ins Hausinnere, wo bereits der Hausflur durch sein stilvolles aber dennoch zurückhaltendes Design überzeugt.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

In das erste Obergeschoss gelangen Sie entweder über die großzügige Treppe oder ganz komfortabel und bequem über den Personenaufzug.

Sie betreten die charakteristische Wohnung in dem großzügigen und hellen Entrée, welches mit zwei großen Einbauschränken ausgestattet ist. Der hochwertige Echtholzboden strahlt eine gemütliche Atmosphäre aus und ebnet Ihren Weg zu beinahe allen Räumlichkeiten. Durch die große Glastrennwand erhaschen Sie einen Blick in den offen und modern gestalteten Wohnbereich. Dank einer Vielzahl von bodentiefen Fenstern wird der Raum angenehm mit Licht erfüllt. Es bietet sich Ihnen genügend Platz für die Unterbringung einer großen Couchlandschaft sowie Ihrer Esszimmermöbel. Von hier genießen Sie den Blick auf Ihre südwestlich ausgerichtete Terrasse, die Sie, dank der elektrischen Markise, auch bei Regenwetter nutzen können. Spielt das Wetter allerdings mit, so profitieren Sie hier von der vorteilhaften Ausrichtung, sowie der verkehrsberuhigten Lage.
Ein weiteres Highlight ist der halboffene Küchenbereich mit praktischer Durchreiche. Durch viel Arbeitsfläche können Sie sich hier kulinarisch ganz nach Ihren Vorstellungen entfalten und durch einige Verstauflächen halten Sie immer Ordnung.
Folgen wir nun dem Weg zurück durch die Glastüre in den Eingangsbereich, gelangen wir von hier in eines der Duschbäder, welches durch die direkte Lage in der Diele ebenfalls als Gäste-Bad verwendbar ist. Das zweite Duschbad, das Bad en Suite, erreichen Sie ganz privat von Ihrem Schlafzimmer. Beide Badezimmer strahlen durch den weiß marmorierten Fliesenspiegel, die in die Wand eingelassenen Spiegel und die hochwertige Möblierung einen exquisiten Flair aus. In den luxuriösen Regenduschen starten Sie erfrischt in den Tag und dabei ist die geräumige Dusche im Bad en Suite ein wahrer Hingucker.
Ihr Schlafzimmer brilliert zudem durch seinen eigenen kleinen Eingangsbereich, der sich ideal zur Unterbringung eines Kleiderschrankes eignet. Ebenfalls direkt vom Entrée zu begehen, findet sich ein weiteres Zimmer, welches Ihnen aufgrund seines Schnittes einige Möglichkeiten bietet und beispielsweise als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann.

Weiteren Stauraum finden Sie in Ihrem eigenen Kellerabteil und im Gemeinschaftswaschraum bringen Sie Ihre Waschmaschine und Trockner unter. In der Tiefgarage stellen Sie Ihr Fahrzeug witterungsgeschützt ab.

Sollten wir Ihr Interesse an dieser hochwertigen Wohnung geweckt haben, vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

## Daten

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

| | |
|---|---|
| **ImmoNr:** | Raumgut_ML_2199 |
| **PLZ:** | 40474 |
| **Ort:** | Düsseldorf |
| **Verfügbar ab:** | nach Vereinbarung |
| **Objektart:** | Wohnung |
| **Objekttyp:** | Etagenwohnung |
| **Vermarktungsart:** | Kauf |
| **Nutzungssart:** | Wohnen |

## Preise

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | 1.300.000,00 € |
| **Heizkosten in Betriebskosten enthalten:** | nein |
| **Außen-Provision:** | 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. € |

## Flächen und Aufteilung

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 128 m² |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

| | |
|---|---|
| **Anzahl Zimmer:** | 3 |
| **Anzahl Badezimmer:** | 2 |

## Energie-Angaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 2003 |
| **Energieausweis:** | Verbrauchsausweis |
| **Energieverbrauch:** | 47 kWh/(m²a) |
| **Energieausweis gültig bis:** | 01.01.2025 |

## Lage

Golzheim ist ein sehr beliebter Stadtteil von Düsseldorf und wird oft als exklusiv bezeichnet. Durch die direkte Rheinnähe und einen eigenen Yachthafen versprüht dieses Stadtviertel mit ca. 12.700 Einwohner seinen Charme.
Golzheim befindet sich nördlich der Stadtmitte und ist mit Stockum der älteste Stadtteil Düsseldorfs. Der Stadtteil grenzt südlich an Pempelfort, östlich an Derendorf und nördlich an Stockum, westlich befindet sich der Rhein. Im Bereich der Kaiserswerther Straße, die sich komplett durch Golzheim zieht, hat sich in den letzten Jahrzehnten ein bedeutender Standort für den Modegroßhandel mit zahlreichen Ausstellungsräumen für Bekleidung entwickelt. Auch von Bedeutung sind die Standorte im Bereich Verwaltung und Konsul, wie das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft.
Gute Restaurants und viele nette Cafés verlocken nicht nur in der Mittagspause zu einem Besuch. Für eine gute Infrastruktur sorgen Supermärkte, Ärzte, Apotheken und verschiedene Dienstleister.
Für Erholung sorgt der Nordpark mit dem Japanischen Garten sowie der Yachthafen mit Club und der Rheinpark Golzheim.
Die U-Bahnlinien 78 und 79 und diverse Buslinien schaffen eine optimale Anbindung in die Innenstadt und anderen Stadtteile. Durch die Theodor-Heuss-Brücke ist Golzheim direkt mit dem Stadtteil Oberkassel auf der anderen Rheinseite verbunden. Sowohl der

autobahnähnliche Kennedydamm bietet einen schnellen Anschluss zwischen Flughafen und Innenstadt-Norden, als auch die Bundesstraßen 1, 7 und 8 an das Autobahn-Netz. In Golzheim finden Sie eine Realschule und ein Gymnasium, Kindergärten und Kindertagesstätten liegen in direkter Nähe in den angrenzenden Vierteln. Zudem befindet sich in Golzheim die Fachhochschule Düsseldorf.

## Ausstattung

- 3 Zimmer, Küche, Diele, zwei Bäder
- ca. 128m² Wohnfläche
- Rheinlage (fußläufig in wenigen Minuten erreichbar)
- moderne "Cube"-Bauweise
- Duschbäder mit Regendusche
- beheizte Handtuchhalter
- Bodenbelag: Echtholzboden, Fliesen
- elektrische Jalousien an allen Fenstern
- halboffener Küchenbereich mit Durchreiche
- hochwertige Einbauküche
- Tiefgaragenstellplatz
- zwei Einbauschränke in der Diele
- südwestlich ausgerichtete Terrasse mit elektrischer Markise
- Baujahr: 2003
- Personenaufzug
- eigenes Kellerabteil
- Waschküche mit Stellplatz für Waschmaschine und Trockner
- gepflegte Anlage

## 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.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

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