



Die perfekte Lage wird hier zur Nebensache! Modernisierte 2-Raum Wohnung mit Balkon im Herzen von Golzheim!

Rolandstraße 25. 40476 Düsseldorf

Kaufpreis: 525.000,- Euro
Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt.
vom Kaufpreis

Eckdaten

Objektart: 1.Obergeschoss
Baujahr ca: 1921
Wohnfläche: ca. 65 qm
Heizungsart: Gasetagen-Heizung
Bezugsfrei: Sofort



Objektbeschreibung

Entlang des Rheins, umgeben von Rheinauen, Joggingstrecken und Alleen, liegt das begehrte Quartier Golzheim.

Das Jugendstilgebäude von 1921 wurde in traditioneller Massivbauweise im zeittypischen Stil errichtet.

Beim Ausbau dieser Wohnung wurde viel Wert auf Qualität und Details gelegt. Die gesamte Wohnung wurde mit einem hochwertigen Echtholz-Parkett ausgestattet. Stilvolles Wohnen in ruhiger Premiumlage ist hier eine absolute Selbstverständlichkeit.

Sie betreten die Wohnung im 1.Obergeschoss über das herrschaftliche Treppenhaus. Durch die Wohnungseingangstür mit hoher Sicherheitsstufe gelangen Sie direkt in die großzügige Diele mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Im linken Teil der Wohnung befindet sich das moderne Badezimmer mit bodentiefer Dusche und die große Küche mit angrenzendem Balkon.

Im rechten Teil der Wohnung findet sich das Wohnzimmer von hier aus gelangen Sie auch in das Schlafzimmer. Durch die großen Fenster haben Sie in den Räumen einen angenehmen Lichteinfall. Gerne können wir jederzeit einen Besichtigungstermin vereinbaren.



Highlights im Überblick

- Alle Gewerke wurden von langjährigen Partnern mit hohem Qualitätsanspruch und deutschen Markenprodukten ausgeführt.
- Alle Wände der Wohneinheit wurden mit einer Vliestapete ausgestattet und weiß gestrichen.
- Die Decken wurden abgehängt, gespachtelt und ebenfalls weiß gestrichen.
- Es wurde hochwertige Innensilikatfarbe verwendet, die besonders für Menschen mit Allergien geeignet sind. Die Farbe ist atmungsaktiv und Flecken lassen sich feucht abwischen.
- Die Böden der Wohn- und Schlafräume wurden mit Echtholz-Parkett belegt.
- Das Bad wurde mit Feinsteinzeug in der Farbe Pearl gefliest.
- Neue schallschützende Eingangstüren in RC2 Sicherheitsklasse, Gegen-sprechanlage und elektrische Türöffner wurden verbaut. Zudem verfügt jede Wohnung über neue hochwertige, stumpf einschlagende Türen.
- Die Beheizung erfolgt über eine neue Gasetagenheizung.
- Der Waschtisch und das wandhängende Tiefspül-WC sind von der Marke Villeroy & Boch, Armaturen von Grohe Eurocube verchromt. Im Badezimmer wurden exklusive LED Spots eingebaut. Als Armaturenserie in den Bädern haben wir für Sie die Serie Eurocube des deutschen Herstellers Grohe gewählt.
- Die Dusche wurde mit einer Brausebatterie mit Thermostat und zusätzlichen Ventilen zur Bedienung der Regenbrause und Handbrause versehen.
- Zusätzlich befindet sich in dem Badezimmer ein Handtuchheizkörper
- Strom-, Gas- und Wasserverbrauch werden für jede Wohnung an einem eigenen Zähler erfasst.

..... und Vieles mehr!

Objektbilder

Küche und Balkon



Objektbilder

Diele und Badezimmer



Objektbilder

Badezimmer Details



Objektbilder

Wohnzimmer und Schlafzimmer

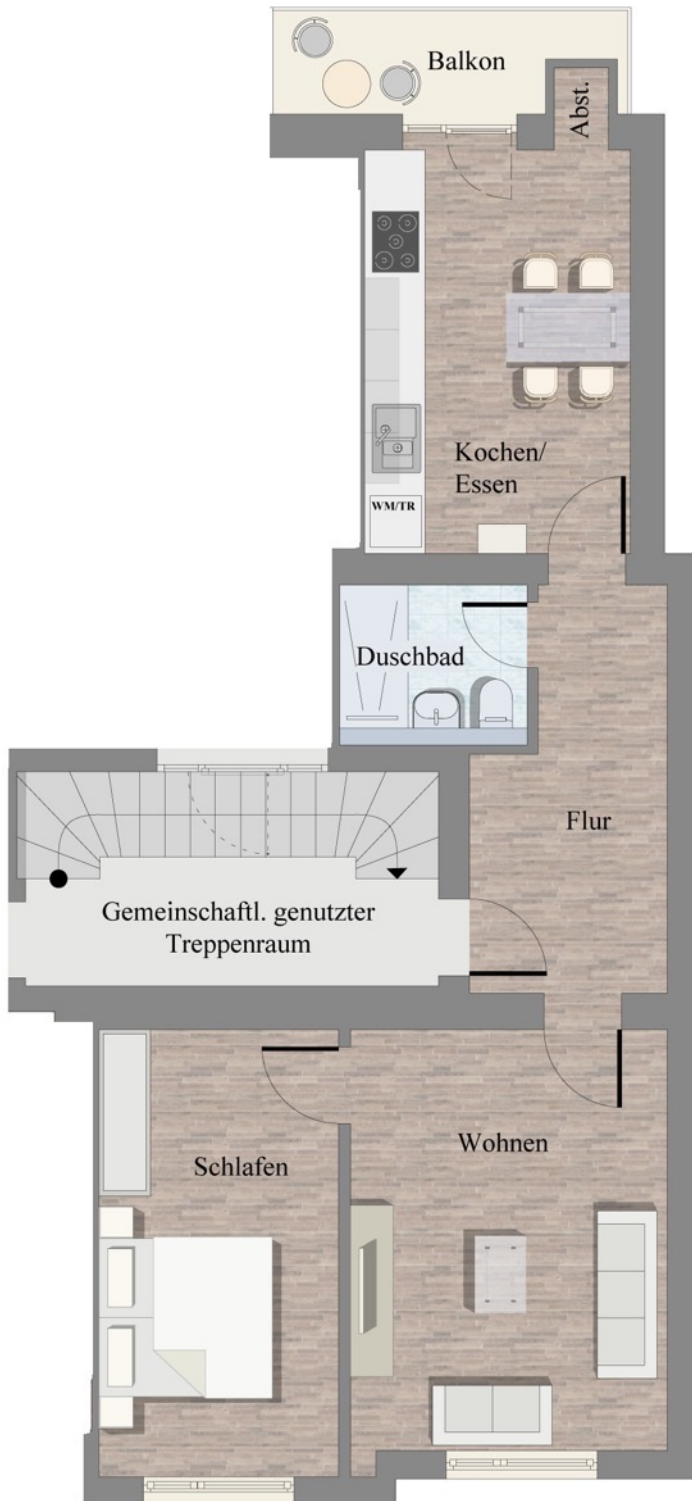


Objektbilder

Hochwertige Schalter



Grundriss



Lage

Zentral und doch ruhig bietet Golzheim zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Vom weitläufigen Rheinpark in unmittelbarer Nähe, über den Nordpark mit dem japanischen Garten zum malerischen alten Friedhof Golzheim liegt das Mehrfamilienhaus von Grün umgeben.

Mit vielen Grünflächen, ausgezeichneter Gastronomie und seiner guten Verkehrsanbindung ist Golzheim ein attraktiver Wohnort mit besonderem Flair. Insbesondere durch die Nähe zum Rhein ist dies eine erste Adresse in der Landeshauptstadt und sehr begehrt.

Durch das unweit gelegene Messegelände ist der Stadtteil zudem ein attraktiver Bürostandort für hochkarätige Unternehmen. Ebenso haben sich internationale Konsulate, aber auch Showrooms von namhaften Modeunternehmen im beliebten Viertel angesiedelt.

Zahlreiche Restaurants und kleine Cafés in fußläufiger Entfernung zeichnen das Quartier als ideale Wohnlage aus. Zum Airport sind es nur 10 Minuten.

Ihre Ansprechpartner

Kai Hoffmann

Geschäftsführer

hoffmann@busch-wohnimmobilien.de

Tel.: 0211 . 3559350

Mobil: 0172 . 2415466

Rebeca Rodriguez

Immobilienkauffrau

rodriguez@busch-wohnimmobilien.de

Tel.: 0211 . 3559350

Mobil: 0151 . 22387906

Busch Wohnimmobilien GmbH

Cecillienallee 82

40474 Düsseldorf

Empfehlungen sind die beste Referenz:



Hinweise

Der Maklervertrag mit uns/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 2,38 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB). Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir im Sinne unserer Auftraggeber nur nach Übermittlung Ihrer vollständigen Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) weitere Informationen bereitstellen oder Besichtigungstermine vereinbaren können. Vielen Dank. Die Angaben in diesem Exposé stammen vom Eigentümer und stehen unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Überprüfung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir in keiner Form Gewähr. Änderungen behalten wir uns vor.

Die im Exposé enthaltenen Fotografien wurden durch die Busch Wohnimmobilien GmbH aufgenommen oder uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Die Angaben in diesem Exposé stammen vom Eigentümer und stehen unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Überprüfung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir in keiner Form Gewähr. Änderungen behalten wir uns vor.

Bindend sind alleine in Kaufverträgen oder Mietverträgen gemachte Angaben der Vertragsparteien. Zeichnungen sind unverbindlich es sei denn, sie sind als verbindlich gekennzeichnet. Fotos sind nicht zwingend Fotos dieser hier angebotenen Immobilien, sondern können teilweise Beispielbilder sein.

Einrichtungsgegenstände in Grundrissen sind durch den Architekten nur zur Illustration von Möblierungsvorschlägen in Zeichnungen eingefügt. Weiterhin gelten unsere allgemeine Geschäftsbedingungen.