



## **Cremé de la Cremé – Traumhafte Altbauwohnung aufwendig saniert in Bestlage von Golzheim!**

Bankstraße 34. 40476 Düsseldorf

Kaufpreis: 698.000,- Euro  
Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt.  
vom Kaufpreis

### **Eckdaten**

Objektart: 2.Obergeschoss  
Baujahr ca: 1911  
Wohnfläche: ca. 87,52 qm  
Heizungsart: Gasetagen-Heizung  
Hausgeld: ca. 195,- Euro  
Bezugsfrei: Sofort



## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Altbauwohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Rhein im beliebten Golzheim.

Hier trifft Modernität auf den Charme der Gründerzeit. Die Wohnung wurde gerade aufwendig und hochwertig saniert.

Beim Betreten der großzügigen 3-Raum Wohnung werden Sie gleich vom unvergleichlichen Flair des Jugendstils in Empfang genommen. Vom geräumigen Flur gehen alle Räume ab.

Das Wohnzimmer verfügt über genügend Platz für einen Esstisch sowie eine gemütliche Couchecke.

Das große Schlafzimmer mit Ausrichtung in den ruhigen Innenhof bietet ausreichend Platz für ein Bett sowie einen geräumigen Kleiderschrank. Sie haben Gäste, sind Eltern eines Kindes oder benötigen ein Arbeitszimmer? Dann ist das dritte Zimmer ideal für eine der drei Möglichkeiten. Mit dem stilvollen Erkerfenster erstrahlt der Raum vor Helligkeit.

Die Küche bietet für jeden Kochliebhaber die ideale Größe, um zum perfekten Dinner einzuladen. Durch die zwei praktischen Vorratskammern/Abstellräume haben Sie zusätzlich ausreichend Stauraum. Von hier aus haben Sie auch Zugang zum Balkon mit Blick in das begrünte Karree.

Das modern geflieste Tageslichtbad ist mit einer Duschwanne, hochwertigen Sanitärgegenständen und einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Durch die hohen, jugendstiltypischen Decken in der gesamten Wohnung, welche den besonderen Altbaucharme hervorheben, wirken die Räume besonders hell und verleihen der Wohnung offene Großzügigkeit.

In der gesamten Wohnung liegt ein hochwertiges Parkett in Fischgrätmuster, während das Badezimmer pflegeleicht gefliest wurde.



## Highlights der Wohnung im Überblick

- Alle Gewerke werden von langjährigen Partnern mit hohem Qualitätsanspruch und deutschen Markenprodukten ausgeführt.
- Alle Wände der Wohneinheiten werden mit einer Flies Tapete ausgestattet und weiß gestrichen. Hier wurde hochwertige Innensilikat Farbe verwendet. Sie ist Konservierungsmittelfrei, lösemittel- und weichmacherfrei. Somit ist sie besonders für Menschen mit einer Allergie geeignet.
- Die Böden in allen Räumen (außer Badezimmer) sind mit hochwertigem Parkett in Fischgrätmuster ausgestattet.
- In Küche, Bad und Nebenräumen werden die Böden sowie die Wandbereiche WC mit Feinsteinzeug gefliest.
- Die Beheizung erfolgt über eine neue Gasetagenheizung.
- Als Keramikserie hat man hier die hochwertige Linie Villeroy & Boch Architectura in weiß gewählt.
- Als Armaturenserie wurde sehr modern die Serie Dornbracht Meta Schwarz gewählt.
- Die Dusche wird mit einer Brausebatterie mit Thermostat und zusätzlichen Ventilen zur Bedienung der Regenbrause und Handbrause versehen.
- Das Badezimmer ist exklusiv mit einer vollflächigen elektrischen Bodenheizung ausgestattet.
- Das Badezimmer ist mit sparsamen LED Lichtern ausgestattet.
- ein elektrisch betriebener Handtuchheizkörper und ein Kristallspiegel mit den Maßen 200x120 cm runden das Paket ab.

## Objektbilder

### Küche mit Zugang zum Balkon



## Objektbilder

### Balkon und Flur



Objektbilder

Badezimmer Details



## Objektbilder

### Schlafzimmer

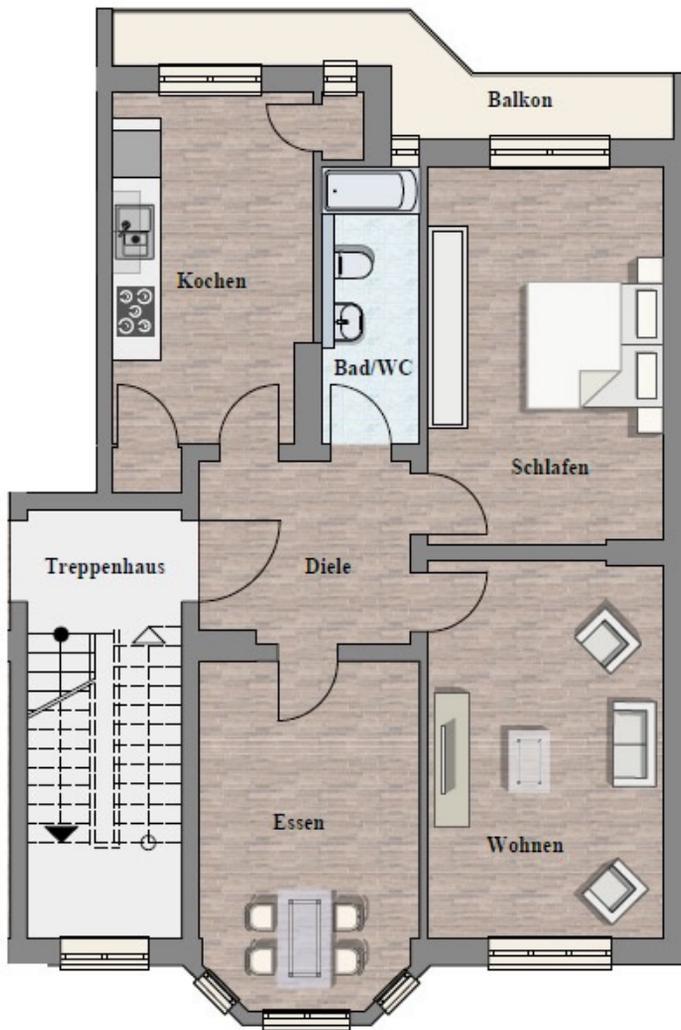


## Objektbilder

### Straßenansicht und Hausansicht



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](mailto:hoffmann@busch-wohnimmobilien.de)

Tel.: 0211 . 3559350

Mobil: 0172 . 2415466

Rebeca Rodriguez

Immobilienkauffrau

[rodriguez@busch-wohnimmobilien.de](mailto: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.