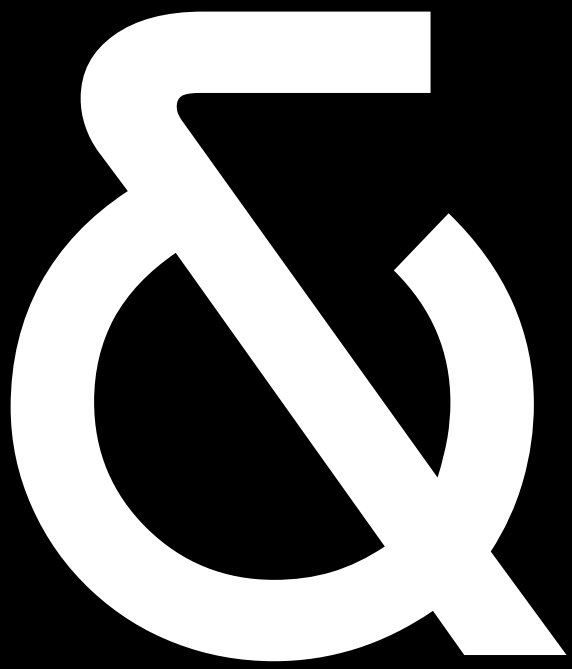


weber & weber
die immobilienkaufleute.

HAUS ROLANDS. gründerzeitwohnen.

rolandstraße 25 in 40476 düsseldorf-golzheim nordrhein-westfalen deutschland.

weber & weber
die immobilienkaufleute.

immobilienangebot-nr: w&w 010525

die zukunft sollte man nicht voraussehen wollen,
sondern möglich machen.

antoine de saint-exupéry

lage. stadt düsseldorf.

Düsseldorf ist die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens und der Behördensitz des Regierungsbezirks Düsseldorf.

Die kreisfreie Stadt am Rhein ist mit 635.704 Einwohnern nach Köln die zweitgrößte Stadt des Landes. In Deutschland ist Düsseldorf nach Einwohnern die siebtgrößte Stadt. Düsseldorf ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr mit rund zehn Millionen Einwohnern und der Metropolregion Rheinland mit 8,6 Millionen Einwohnern. Die Stadt liegt im Kern des zentralen europäischen Wirtschaftsraumes.

Die Rheinmetropole gehört zu den fünf wichtigsten, international stark verflochtenen Wirtschaftszentren Deutschlands. Düsseldorf ist eine Messestadt und Sitz vieler börsennotierter Unternehmen, darunter der im DAX notierte Konzern Henkel. Zudem ist sie der umsatzstärkste deutsche Standort für Wirtschaftsprüfung, Unternehmens- und Rechtsberatung, Werbung und Kleidermode sowie ein wichtiger Banken- und Börsenplatz. Auch im Kunsthandel Deutschlands ist sie führend.

Düsseldorf besitzt mehrere Rheinhäfen. Sein Flughafen Düsseldorf Airport ist das interkontinentale Drehkreuz Nordrhein-Westfalens. Die Stadt ist des Weiteren Sitz von 22 Hochschulen, darunter die renommierte Kunstakademie Düsseldorf und die Heinrich-Heine-Universität. Überregionale Bekanntheit genießt Düsseldorf außerdem durch seine Altstadt („längste Theke der Welt“), seinen Einkaufsboulevard Königsallee („Kö“), seinen Düsseldorfer Karneval, den Fußballverein Fortuna Düsseldorf und den Eishockeyverein Düsseldorfer EG.

Weitere Anziehungspunkte sind zahlreiche Museen und Galerien sowie die Rheinuferpromenade und der moderne Medienhafen. Das Stadtbild wird auch durch zahlreiche Hochhäuser und Kirchtürme, den 240 Meter hohen Rheinturm, viele Baudenkmäler und sieben Rheinbrücken geprägt.

In einem Vergleich der Lebensqualität von 231 Großstädten in der Welt nimmt Düsseldorf den sechsten Platz ein.

Willkommen in der Landeshauptstadt Düsseldorf.

lage. stadtteil golzheim.

Golzheim ist ein nördlich der Innenstadt am Rhein gelegener Stadtteil von Düsseldorf.

Er ist Teil des Stadtbezirks 1. Golzheim hat eine Fläche von 2,64 km² und verfügt über 11.243 Einwohner. Die Bevölkerung des Stadtteils verfügt über ein hohes Bildungs- und Einkommensniveau.

Golzheim grenzt im Westen an den Rhein, im Süden straßenmittig der Klever Straße an Pempelfort, im Norden südlich der Hauptachse des Nordparks an Stockum sowie im Osten im Verlauf der Roßstraße und der Danziger Straße an Derendorf. Die Lage am Rhein, die fußläufige Nähe zum Stadtkern sowie die urbane Mischung aus großzügigen Grünanlagen und städtebaulich unterschiedlichen, eher hochwertigen Wohnvierteln machen Golzheim zu einem der attraktivsten Stadtteile der Landeshauptstadt.

Die Nahversorgung geschieht weitgehend über die sehr gut erreichbare Nordstraße in Pempelfort, welche im Hinblick auf diese Funktion, eine exzellent breite und tiefe Ausstattung bereit hält.

Golzheim ist einer der bedeutendsten Bürostandorte der Stadt. Es haben sich insbesondere Agenturen, Modefirmen, Kanzleien, zahlreiche Konsulate, die Fachhochschule und große Hotels in Golzheim angesiedelt. Messe und Flughafen liegen in unmittelbarem Zugriff. Der Stadtteil verfügt über zwei Häfen, den Yachthafen und den Sporthafen.

lage. stadtteil golzheim.

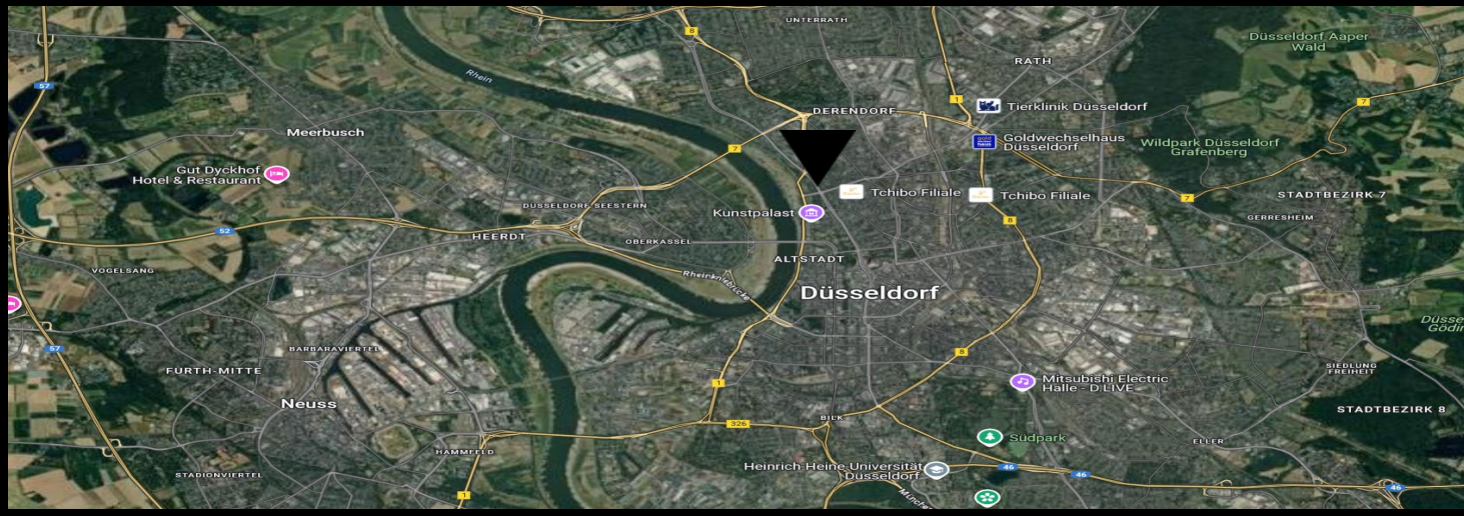
Treffpunkt für viele, insbesondere sportlich ambitionierte Düsseldorfer ist der Rheinpark Golzheim. Direkt am Rheinufer ist dieser weitläufige, von großen Wiesen geprägte Volkspark ein beliebtes Ausflugsziel, zeitweise auch Veranstaltungsstätte für Zirkus und Open-Air-Kino. Nach Süden und Norden hin setzen sich die Promenaden mit Rad- und Fußwegen in die angrenzenden Stadtteile fort. Die prominenteste von ihnen ist die Rheinuferpromenade in den Stadtteilen Altstadt, Carlstadt und Unterbilk. Am nördlichen Rand Golzheims liegt der weitläufige Nordpark mit dem Löbbecke-Museum/Aquazoo. Südlich des Rheinparks schließen sich die Rheinterrassen an, ein Ensemble von Versammlungsstätten der Landeshauptstadt, sowie der so genannte Ehrenhof mit dem Museum Kunstpalast und dem NRW-Forum Kultur und Wirtschaft. An diesem Kulturforum liegt auch die Tonhalle, die vor allem als Konzertsaal der Düsseldorfer Symphoniker fungiert.

Die Verkehrsanbindung ist im öffentlichen Personennahverkehr über das Stadtbahnnetz gegeben. Südlich des Stadtteils durch die Haltestelle Tonhalle (U70, U74, U75, U76 und U77) in die Richtungen Hauptbahnhof, Krefeld, Meerbusch, Oberkassel, Heerdt und Neuss sowie im Norden an den Haltestellen Klever Straße, Kennedydamm, Golzheimer Platz, Theodor-Heuss-Brücke und Nordpark (U78 und U79) in die Richtungen Hauptbahnhof, Kaiserswerth und Messe.

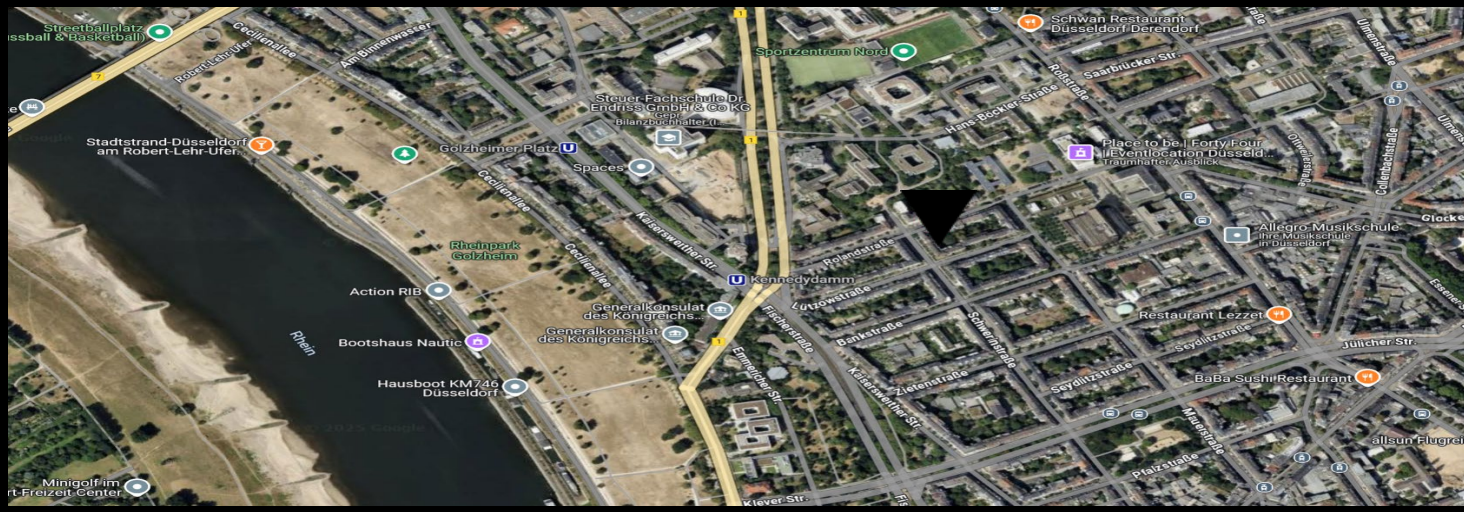
Für den Autoverkehr ist Golzheim im Süden durch den Rheinufertunnel erreichbar, in nördlicher Richtung über den Kennedydamm, von Westen über die Theodor-Heuss-Brücke und in östlicher Richtung über die Heinrichstraße.

Willkommen in Golzheim am Rhein.

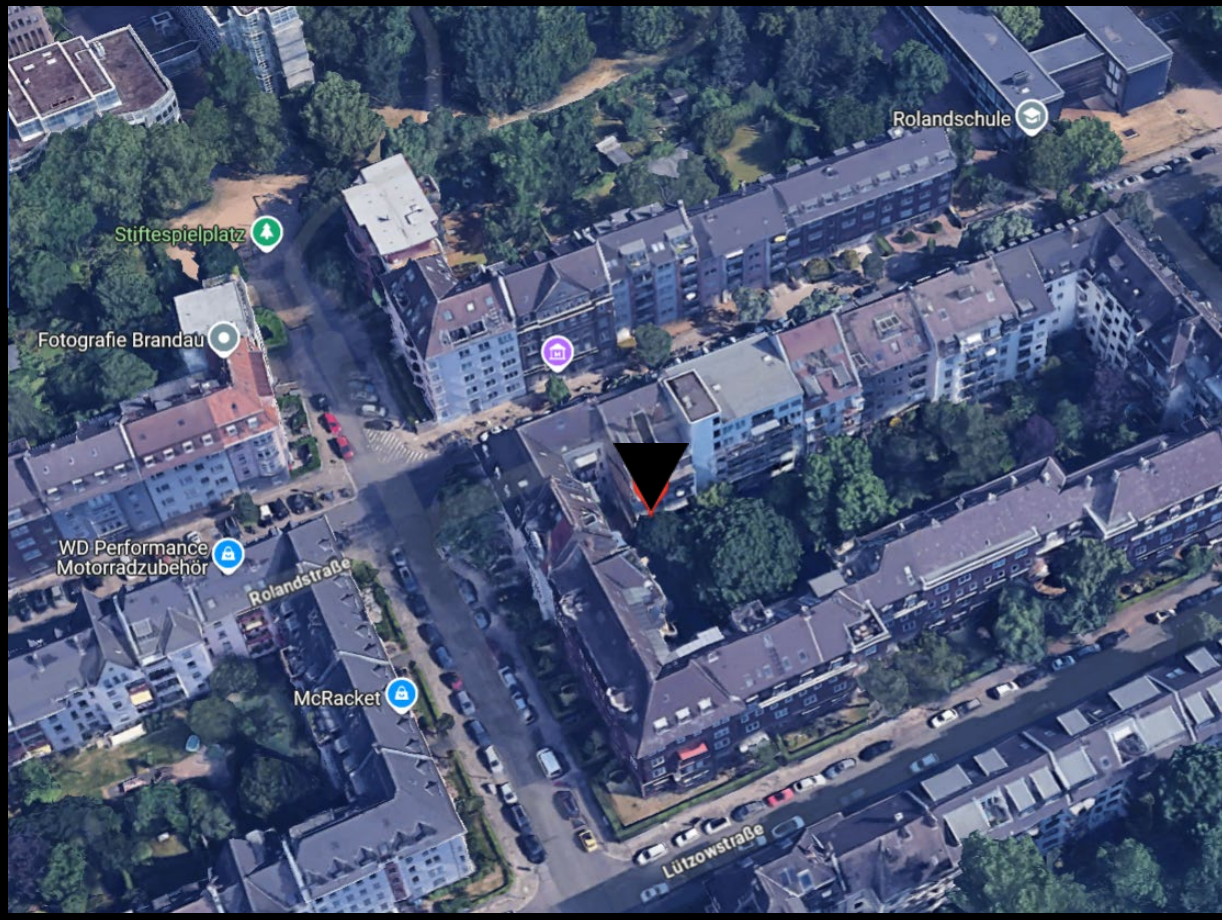
makrostandort.



mikrostandort.



luftbild.

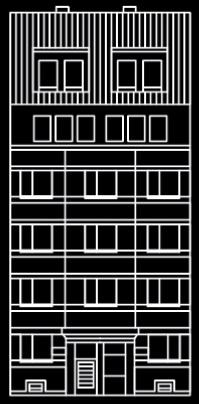

Rolandschule
Stiftespielplatz
Fotografie Brandau
WD Performance
Motorradzubehör
Rolandstraße
McRacket
Lützowstraße

das leben antwortet mit zufällen, wenn ein wunsch
aufsteigt, der stark genug ist.

hanna schygulla

HAUS ROLANDS

DÜSSELDORF
GOLZHEIM



gründerzeitwohnen

HAUS ROLANDS.

erstbezug – voll möbliert – schwarze einbauküche.

In Golzheim, einem der wohl renommiertesten Wohnstadtteile der Landeshauptstadt Düsseldorf, steht das Haus Rolands als 10-Parteienhaus und aus dem Ursprung 1921, gehüllt in gründerzeitlichen Baustrukturen und in ruhiger Seitenlage, gleichwertiger Nachbarschaft. Hierin gelangt nun diese Zwei-Zimmer-Wohnung in der Beletage desselbigen zum Kauf.

Durchgesteckt und somit zweiseitig belichtet, zeigen sich auf auf ca. 64,00 m² Wohnfläche das Entree, das Schlafzimmer, das Wohnzimmer, das Masterbad, die ca. 15,00 m² große Wohnküche, ein Abstellraum und der Sonnenbalkon zur Gartenseite – alles in allem in besonderen Raumhöhen.

gründerzeitwohnen.

Die gesamte Liegenschaft wurde bereits in den Gewerken Wohnungszugangs- und Innentüren, Bodenbeläge, Malerarbeiten, Elektro, Bad, Heizung etc. in zeitgemäßer Materialwahl sowie Markenqualitäten in die neue Zeit überführt und erfuhr hierbei einen frischen und ausdrucksstarken Charakter – Erstbezug nach Grund-Modernisierung.

Ebenso im Leistungsumfang enthalten ist eine vollumfängliche und nagelneue Gesamtmöblierung als auch eine schwarz-seidenmatte Einbauküche der Marke „Burger“.

Selbstverständlich gehört ein Privatkeller zur Unterbringung des Notwendigen dazu.

Lassen Sie sich gerne begeistern von *HAUS ROLANDS. gründerzeitwohnen* und einem ausgestalteten Angebot der herausragenden Art.

Sie sind herzlich eingeladen.

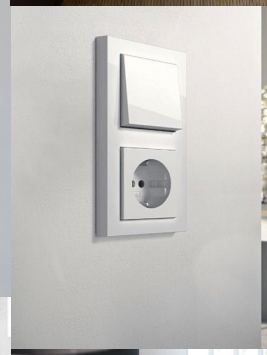
eckdaten. HAUS ROLANDS.

Typ:	Eigentumswohnung
Art:	Altbau-Etagenwohnung
Einheiten-Gesamt:	10
Geschossigkeit:	IV
Baujahr:	1921
Modernisierung:	2025
Erschließung:	voll erschlossen
Wohnfläche:	ca. 63,93m²
Zimmeranzahl:	2
Abstellraum:	ja
Balkone:	ja
Einbauküche:	ja
Möblierung:	ja
Privatkeller:	ja

Übergabe:	im Erstbezug nach Modernisierung
Leistung:	schlüsselfertig
Bezug:	bezugsfrei
Provision:	provisionsfrei

Kaufpreis-Wohnung:	€ 485.500,--
Kaufpreis-Einbauküche:	inklusive
Kaufpreis-Möblierung:	Inklusive *
Gesamtkaufpreis:	€ 485.500,--

* Auf Anfrage und Wunsch, kann die Möblierung aus der Leistung sowie aus dem Kaufpreis herausgenommen werden.



ausstattung.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung des *HAUS ROLANDS* darf durchaus als sehr wertig und nachhaltig sowie als zeitgemäß ausgebildet bezeichnet werden.

Ein paar wenige Auszüge hierzu:

Das Haus im Allgemeinen

- traditionelle Massivbauweise
- Gründerzeitarchitektur
- Fassaden in Backstein
- Dach unter schwarzer Pfanne
- Balkone und Terrassen gartenseitig
- historische Haustüranlage in Holz
- beeindruckende Treppenhausanlage
- mit erhaltenen Stuck-Intarsien
- Holzhandlauf
- weiße Kunststofffenster; innen und außen
- Wasch-Trockenraum im Untergeschoss

Die Wohnung im Speziellen

- vollwertige Modernisierung nach neuester Materialienwahl
- weiße Wohnungseingangstüre
- mit Weitwinkelspion; RC2 Sicherheitsklasse
- neue Gegensprechanlage
- Wände und Decken in Q3 Qualität gespachtelt, geweißt
- Holz-Landhausdielen; Eiche massiv
- stumpf einschlagende, weiße Holz-Innentüren
- in Holzzargen; S-Design-Ausführung
- alle Griffe in Edelstahl
- Feinsteinzeug in den Bädern; großformatig
- weißes Markensanitär von Villeroy & Boch; Serie Avento
- edle Chromarmaturen von Grohe; Serie Eurocube matt
- komfortable, bodengleiche Dusche
- inkl. maßgefertigter Ganz-Glas-Duschkabine
- sowie Raindance-Shower
- praktische Handtuchheizkörper; Fa. Kermi
- weißes Schalterprogramm; Gira Modell E2
- hochwertige Verkabelung; Multimediadosen
- neue Gas-Etagen-Therme aus 2024
- schwarz-matte Einbauküche Marke Burger
- Kühl-Gefrier-Kombi, Mikrowelle, Backofen
- Spülmaschine, Wasch-Trockenmaschine
- Backofen, Kochfeld, Dunstabzug
- Marken Amica & Bosch
- vollwertig, neu und zeitgemäß möbliert
- u.v.m.

energiekonzept.

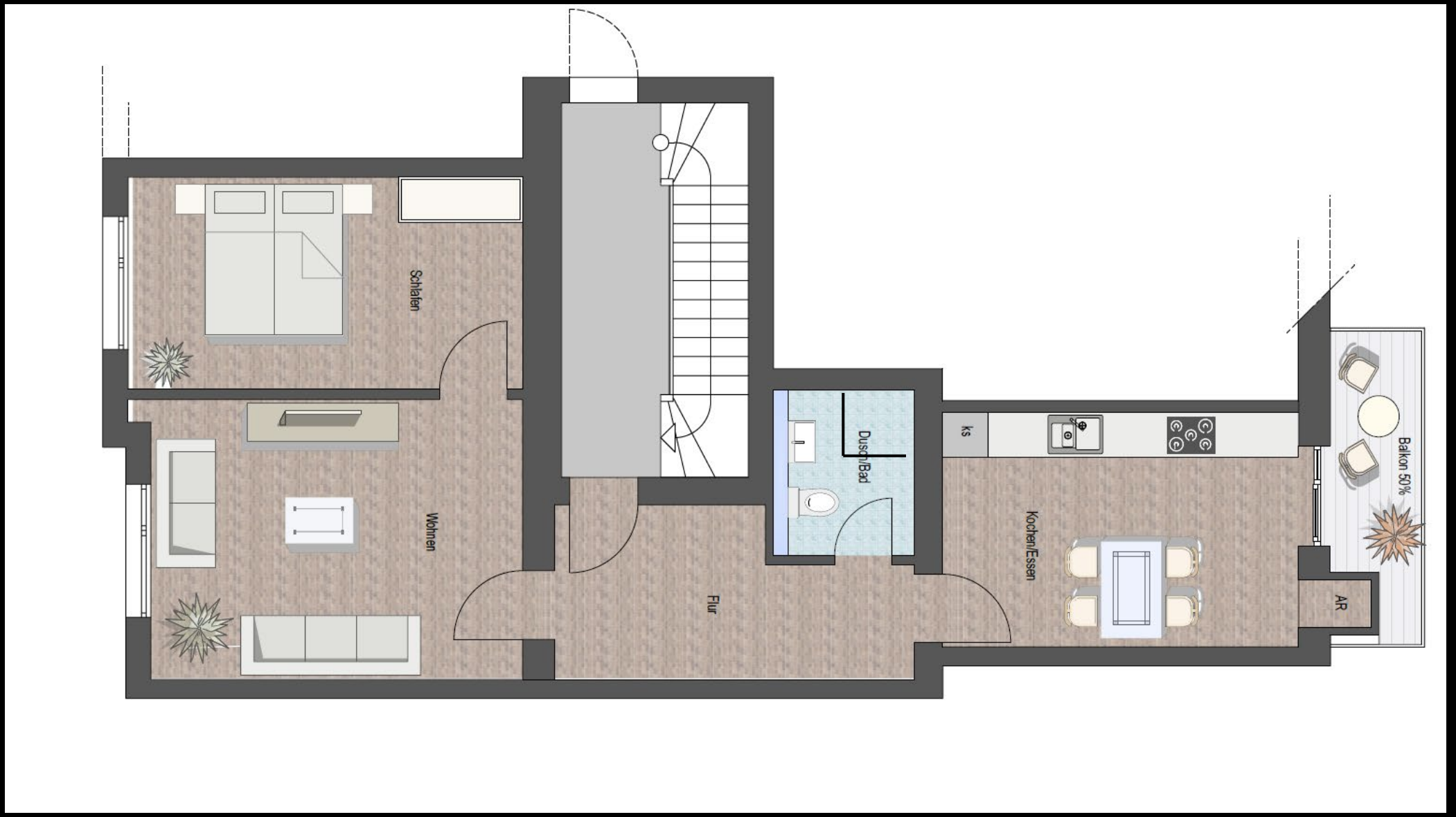
Ausweisart:	Energiebedarfsausweis
Bedarfskennwert:	120,1 kWh/(m²*a)
Träger:	Gas
Baujahr Gebäude:	1921
Baujahr Wärmeerzeuger:	2024
Effizienzklasse:	D

die zukunft gehört denen, die die möglichkeit erkennen, bevor sie offensichtlich wird.

oscar wilde

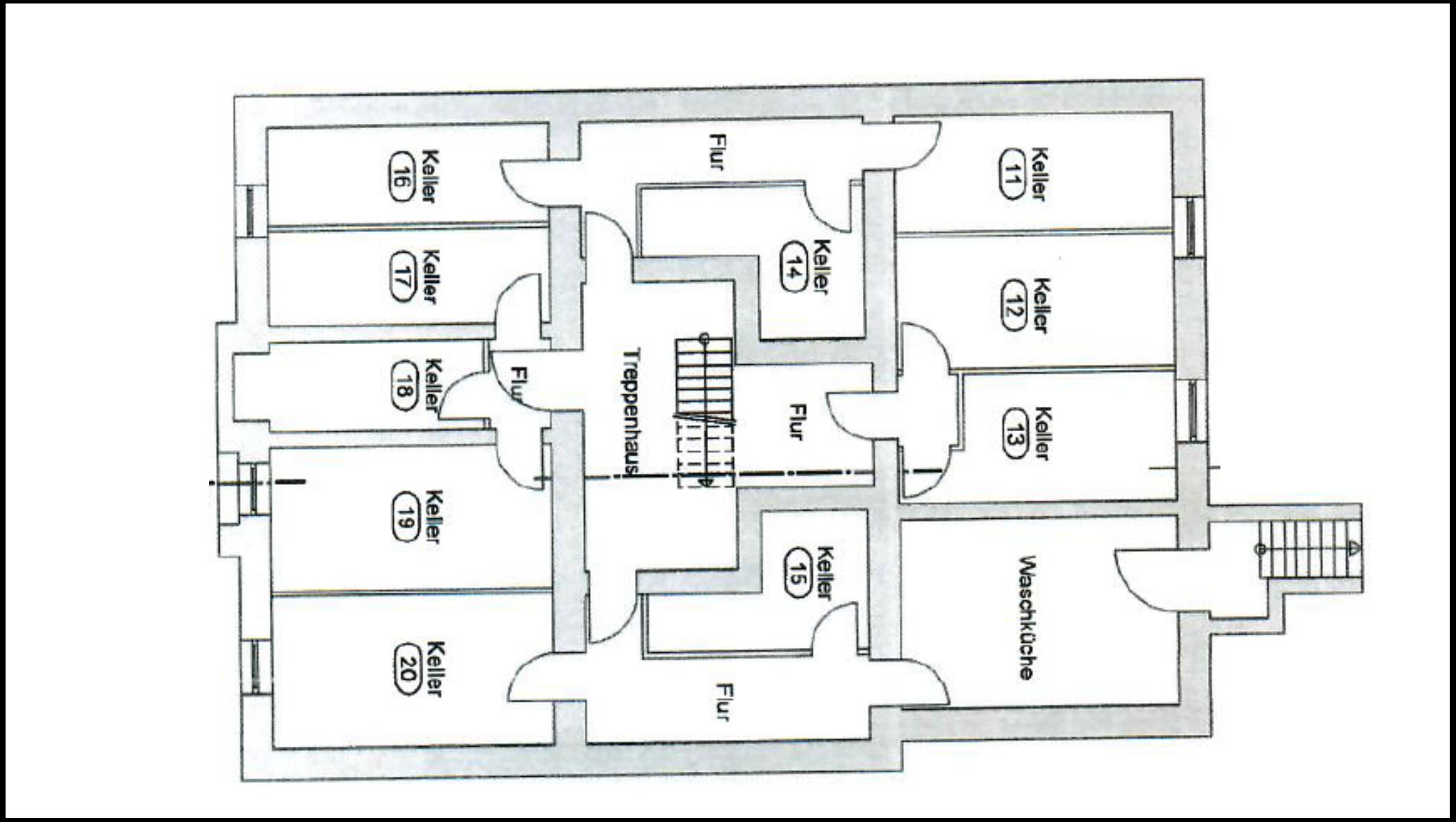
anlage1. flurkarte

anlage2. grundriss



anlage3. einbauküche

anlage4. plan untergeschoss



ein projekt der.

MP

MAMISCH PASCHERTZ
münchen köln düsseldorf

www.hello-mp.de

widerrufsrecht.

Verbraucher haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beginnt ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns:

weber & weber GbR - Schönholz 26 in 40724 Hilden

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren (siehe Muster-Widerruf). Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Muster-Widerruf

hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistungen (*)

Bestellt am (*)/erhalten am (*)

Name des/der Verbraucher(s)

Anschrift des/der Verbraucher(s)

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

Datum

(*) unzutreffendes streichen“

Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Ende der Widerrufsbelehrung.

einwilligung gemäß datenschutz (dsgvo).

Die im Vertrag angegebenen personenbezogenen Daten, insbesondere Name, Anschrift, Telefonnummer, Bankdaten, die allein zum Zwecke der Durchführung des entstehenden Vertragsverhältnisses notwendig und erforderlich sind, werden auf Grundlage gesetzlicher Berechtigungen erhoben.

Für jede darüber hinausgehende Nutzung der personenbezogenen Daten und die Erhebung zusätzlicher Informationen bedarf es regelmäßig der Einwilligung des Betroffenen. Eine solche Einwilligung können Sie freiwillig erteilen.

Einwilligung in die Datennutzung zu weiteren Zwecken

Sie können sich mit den folgenden Nutzungszwecken freiwillig und schriftlich einverstanden erklären:

☐ Einwilligung, dass mir die weber & weber GbR - Immobilienkaufleute - postalisch Informationen zu weiteren Immobilienangeboten übersendet.

☐ Einwilligung, dass mir die weber & weber GbR - Immobilienkaufleute - per E-Mail/Telefon/Fax Informationen zu weiteren Immobilienangeboten übersendet.

Rechte des Betroffenen: Auskunft, Berichtigung, Löschung und Sperrung, Widerspruchsrecht

Sie sind gemäß § 15 DSGVO jederzeit berechtigt, gegenüber der weber & weber GbR - Immobilienkaufleute - um umfangreiche Auskunftserteilung zu den zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu ersuchen.

Gemäß § 17 DSGVO können Sie jederzeit gegenüber der weber & weber GbR – Immobilienkaufleute - die Berichtigung, Löschung und Sperrung einzelner personenbezogener Daten verlangen.

Sie können darüber hinaus jederzeit ohne Angabe von Gründen von Ihrem Widerspruchsrecht Gebrauch machen und die erteilte Einwilligungserklärung mit Wirkung für die Zukunft abändern oder gänzlich widerrufen. Sie können den Widerruf entweder postalisch, per E-Mail oder per Fax an die weber & weber GbR Immobilienkaufleute übermitteln. Es entstehen Ihnen dabei keine anderen Kosten als die Portokosten bzw. die Übermittlungskosten nach den bestehenden Basistarifen.

Auf Anfrage und Bedarf leiten wir Ihnen gerne die entsprechende Einverständniserklärung zu.

Haben Sie Dank für Ihre werte Aufmerksamkeit.

allgemeine geschäftsbedingungen von weber & weber GbR.

1. Unser Angebot erfolgt aufgrund der uns vom Auftraggeber oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte. Eine Haftung für die Richtig- keit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

2. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

3. Unsere Angebote sind ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist der Angebotsempfänger zur Zahlung der ortsüblichen bzw. vereinbarten Provision verpflichtet, wenn der Dritte das Geschäft abschließt. Weitere Schadensersatzansprüche unsererseits bleiben vorbehalten.

4. Ungeachtet unserer üblichen Geschäftspolitik sind wir berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.

5. Unser Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigten Geschäftes ein anderes zustande kommt (z.B. Kauf statt Miete oder umgekehrt, Erwerb in der Zwangsversteigerung, sofern wir Unterlagen über die Bewertung des Objektes (Wertgutachten des Gerichtes) beschafft haben, statt freihändiger Kauf), sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von unserem Angebot abweicht.

6. Die Provision ist verdient und fällig bei Vertragsabschluss in gehöriger Form bzw. bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das im Zusammenhang mit dem unsererseits unterbreiteten Angebot steht. Erwerbs- bzw. Nutzungsbedingungen sind vom Kunden dem Makler mitzuteilen.

7. Zurückbehaltungsrechte und Aufrechnungen gegenüber der Courtageforderung sind ausgeschlossen, soweit die aufrechenbare Forderung nicht rechtskräftig festgestellt ist.

8. Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist uns dies unverzüglich schriftlich, bis spätestens innerhalb von drei Tagen ab Entgegennahme unseres Angebots mitzuteilen. An Provision sind bei Vertragsabschluss die sich aus den jeweiligen Angeboten ergebenden Beträge zu zahlen.

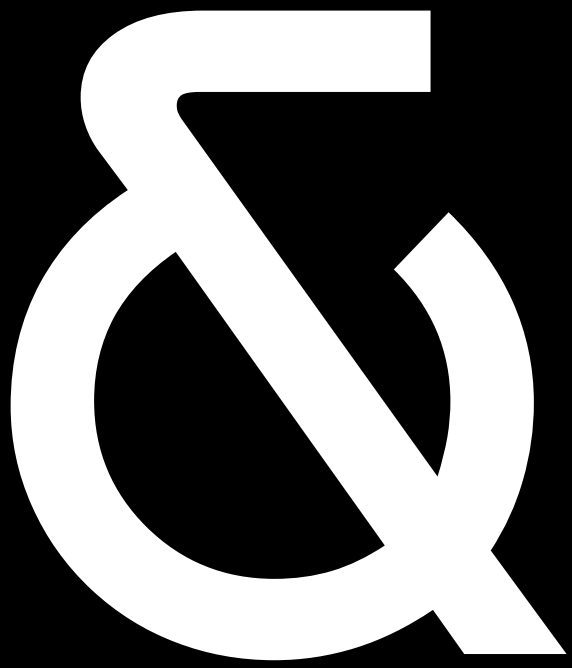
9. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Geschäftssitz von weber & weber GbR - soweit gesetzlich zulässig.

10. Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft.

weber&weber. team

Mit über 25jähriger Berufserfahrung im Segment der klassischen Immobilie, hält die weber&weber seit jeher den Schwerpunkt auf die Vermittlung von werthaltigen Wohn- und Anlageliegenschaften in und um Düsseldorf. Mit viel Liebe, Leidenschaft und hohem Engagement stellen wir uns gerne den Herausforderungen für einen gemeinsamen Erfolg.

mit den besten Wünschen Ihr Team der w&w.



weber & weber
die immobilienkaufleute.

+49 211 936 750 731
anfrage@zweiweber.de
zweiweber.de