# Apartment mit hohem Entwicklungspotenzial in D-Golzheim - Direkte Nähe zum Rhein und der Altstadt



## Objektbeschreibung

Zentral in Düsseldorf-Golzheim liegt das hier angebotene Apartment in der dritten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Durch die kurze Distanz zum Rhein und in die historische Altstadt besitzt die 1-Zimmer-Wohnung eine attraktive Lage, die auch durch den fußläufig erreichbaren ÖPNV optimale Verkehrsanbindungen bietet.

Das Haus, welches im Jahr 1972 erbaut wurde, teilt sich in 124 Einheiten auf. Die Eigentümer halten eine allgemeine Erhaltungsrücklage von ca. 174.188,86 € und eine weitere Rücklage von ca. 99.222,75 € für Renovierungen (Stand 31.12.2023). Ihr monatliches Hausgeld beläuft sich auf 255,00 €. Dies setzt sich zusammen aus 227,75 € für die Bewirtschaftung, 24,01 € für die Erhaltungsrücklage und 3,24 € für die Erhaltungsrücklage Renovierung.

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

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

In dem imposanten Eingangsbereich des Hauses befinden sich zwei Personenaufzüge, welche Sie bequem in die dritte Etage bringen. Dort empfängt Sie das ca. 35 m² große Apartment, welches sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand befindet, aber mit ein paar wenigen Maßnahmen deutlich aufgewertet werden kann. Sie werden in einem kleinen Eingangsbereich begrüßt, der mit einer Nische die Möglichkeit bietet, einen praktischen Einbauschrank aufzustellen. Weiter in der Diele können Sie auf dem dafür vorgesehenen Platz Ihre ganz persönliche Küchenzeile einrichten, während gegenüber davon das geflieste Duschbad seinen Platz hat. In diesem Eingangsbereich macht sich bereits die nordwestlich ausgerichtete Fensterfront im Wohnbereich bemerkbar. Diese flutet das gesamte Apartment mit Tageslicht und sorgt vor allem am Nachmittag für eine wohnliche Atmosphäre. Die letzten Sonnenstrahlen des Tages können dann auf dem ruhig gelegenen Balkon genossen werden. Der Wohnbereich selbst bietet ausreichend Fläche, um eine gemütliche TV-Landschaft zusammen mit einem Esstisch einzurichten. Des Weiteren kann ein Bett optimal und platzsparend in die dafür vorgesehene Nische aufgestellt werden.

Selbstverständlich besteht auch die Möglichkeit, das Apartment nach erfolgter Sanierung/Renovierung zu vermieten, wobei durch die überzeugende Lage eine sehr attraktive Miete erzielt werden kann.

Sollten wir Ihr Interesse an dieser 1-Zimmer-Wohnung mit großem Entwicklungspotenzial geweckt haben, vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

## Daten

| | |
|---|---|
| **ImmoNr:** | Raumgut_ML_2755 |
| **PLZ:** | 40474 |
| **Ort:** | Düsseldorf |
| **Verfügbar ab:** | sofort |
| **Objektart:** | Wohnung |

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

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

| | |
|---|---|
| **Objekttyp:** | Etagenwohnung |
| **Vermarktungsart:** | Kauf |
| **Nutzungssart:** | Wohnen |

## Preise

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | 119.900,00 € |
| **Heizkosten in Betriebskosten enthalten:** | nein |
| **Außen-Provision:** | 3,57 % inkl. 19 % MwSt. € |

## Flächen und Aufteilung

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 35 m² |
| **Anzahl Zimmer:** | 1 |
| **Anzahl Badezimmer:** | 1 |

## Energie-Angaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1972 |
| **Energieausweis:** | Verbrauchsausweis |
| **Energieeffizienzsklasse:** | D |

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

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

| | |
|---|---|
| **Energieverbrauch:** | 116.9 kWh/(m²a) |
| **Energieausweis gültig bis:** | 04.02.2029 |

## Lage

Golzheim ist ein sehr beliebter Stadtteil von Düsseldorf und wird oft als exklusiv bezeichnet. Durch die direkte Rheinnähe und einem eigenen Yachthafen versprüht dieses Stadtviertel an 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 Konsular, wie das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, sowie das Landesarchiv NRW Hauptstaatsarchiv.
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. 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

- renovierungsbedürftiges Apartment mit hohem Entwicklungspotenzial

- gefliestes Duschbad

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

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

- Wohnbereich mit großer Fensterfront

- Teppichboden

- nordwestlich ausgerichteter Balkon

- privater Kellerraum

- Gegensprechanlage

- zwei Personenaufzüge

- hervorragende Lage für Pendler und Studenten

- große Grünfläche neben dem Haus

- Rheinnähe in Düsseldorf-Golzheim

- wenige Meter zu optimalen Verkehrsanbindungen

- Gas-Zentralheizung

## 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.

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

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