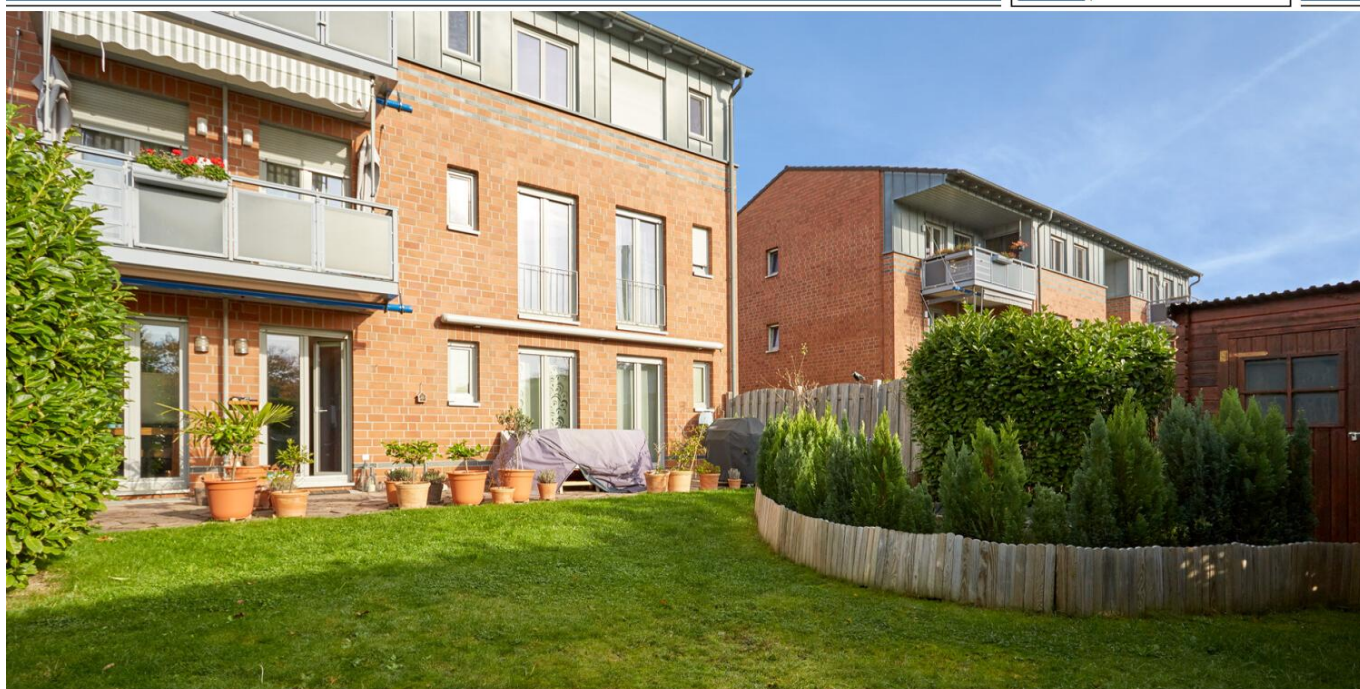


Düsseldorf – Holthausen

# Urbanes Wohngefühl mit eigenem Garten

Objektnummer: 25013200



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 620.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128,74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## Auf einen Blick

|               |                                                      |
|---------------|------------------------------------------------------|
| Objektnummer  | 25013200                                             |
| Wohnfläche    | ca. 128,74 m <sup>2</sup>                            |
| Bezugsfrei ab | 01.02.2026                                           |
| Zimmer        | 3                                                    |
| Schlafzimmer  | 2                                                    |
| Badezimmer    | 2                                                    |
| Baujahr       | 2003                                                 |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 1 x<br>Garage, 25000 EUR<br>(Verkauf) |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 620.000 EUR                                                                           |
| Wohnung                       | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2024                                                                                  |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                       |

Objektnummer: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |               |
|----------------------------|------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergiebedarf            | 61.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 29.03.2028 | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 2003          |



Objektnummer: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

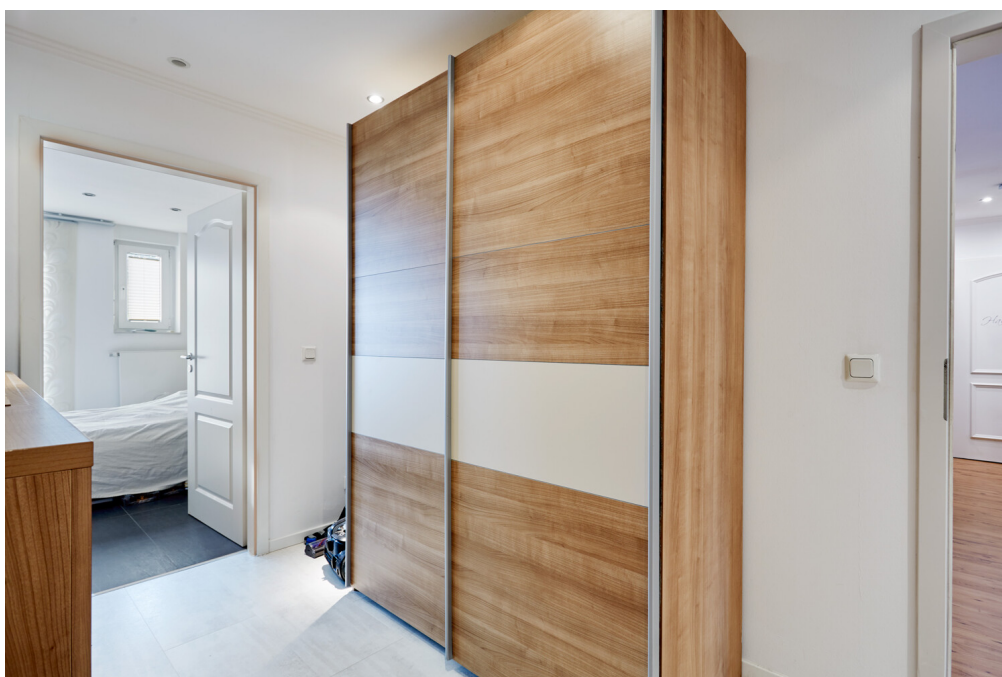
## Die Immobilie





Objektnummer: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine lichtdurchflutete Gartenwohnung, die sich durch ihr durchdachtes Raumkonzept und hochwertige Ausstattung auszeichnet. Hier wartet zudem bereits Ihr eigener Garten auf Sie.

Die großzügige Wohnfläche von insgesamt ca. 129 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei gut geschnittene Zimmer mit der Option eines Umbaus auf 4 Zimmer. Das Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich, der viel Platz für das Zusammenleben und gemeinsame Stunden bietet. Großzügige Fenster sorgen für eine angenehme und freundliche Wohnatmosphäre und bieten einen schönen Blick in den eigenen Garten mit Teich und Gartenhaus, der unmittelbar an den Wohnbereich angrenzt. Die Terrasse verfügt über eine Markise und ein eigenes Bewässerungssystem für den Garten. Dieser lädt zum Entspannen im Freien ein und ist somit ideal für alle, die Wert auf einen privaten Außenbereich legen.

Ein weiteres Highlight ist die moderne Einbauküche mit modernen Markengeräten, die im Kaufpreis inbegriffen sind. Sie ist funktional gestaltet und verfügt über eine hochwertige Ausstattung und lädt zu geselligen Kochabenden ein. Der offene Übergang zum Essbereich sorgt hier zudem für kurze Wege.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer: den großzügigen Wohn- und Essbereich sowie zwei weitere Räume, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Alle Räume sind angenehm groß und praktisch geschnitten. Das moderne Badezimmer mit Tageslicht, Bidet, Walk-In Regendusche und freistehender Designer-Badewanne wurde im Zuge der letzten Modernisierung ebenfalls erneuert.

Ein weiterer Pluspunkt ist der zur Immobilie gehörende Garagenstellplatz und Außenstellplatz, der einen sicheren Abstellort bietet.

Einen Stellplatz für Ihr Fahrrad ist ebenfalls im Fahrradkeller vorhanden.

Die Wohnung liegt verkehrsgünstig und zugleich ruhig und familienfreundlich. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar und tragen so zu einer hohen Lebensqualität im Alltag bei.

Diese Immobilie bietet auf ca. 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mit eigenem Garten ein attraktives Zuhause für Paare oder kleine Familien. Die moderne Einbauküche und der großzügige

Wohn- und Essbereich werten das Wohnambiente zusätzlich auf.

Zu der Wohnung gehört ein Kellerabteil, sowie ein Platz für Waschmaschine und Trockner in der Waschküche.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen dieser gepflegten Immobilie zu überzeugen.



**Objektnummer: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen**

## Alles zum Standort

Düsseldorf-Holthausen. Leben Sie zukünftig doch einfach in ruhigem Umfeld und trotzdem der Innenstadt ganz nah. Das Viertel überzeugt durch Ihre gute Infrastruktur, ein vielfältiges Bildungs- und Gesundheitsangebot und ein entspanntes Familienleben.. Hier verbinden sich urbaner Komfort und Lebensqualität auf harmonische Weise, was Wersten zu einem besonders attraktiven Ort für Familien macht, die Wert auf Sicherheit und eine ausgewogene Gemeinschaft legen.

Holthausen präsentiert sich als sicheres und familienfreundliches Viertel mit stabiler Bevölkerungsstruktur und angenehmer, mittlerer Preislage. Die ruhige Wohnlage, kombiniert mit einer hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, sowie die Nähe zu wichtigen Einrichtungen wie dem Universitätsklinikum und der Heinrich-Heine-Universität schaffen ideale Voraussetzungen für ein entspanntes und zugleich aktives Familienleben. Holthausen bietet eine behutsam modernisierte Wohnumgebung, die durch ihre Beständigkeit und Wertstabilität überzeugt – ein Ort, an dem Familien eine verlässliche Zukunft aufbauen können.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen. Kindertagesstätten wie die Evangelische Kita Am Falder sind in nur etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar, während Grund- und weiterführende Schulen wie die St.-Apollinaris-Schule und die Katholische Hauptschule innerhalb von elf Minuten bequem zu Fuß erreichbar sind.

Die nahegelegene Heinrich-Heine-Universität und weitere Hochschulen bieten jungen Erwachsenen vielfältige Bildungsmöglichkeiten. Die Gesundheitsversorgung ist durch das Krankenhaus Elbroich und mehrere Facharztpraxen, die in nur sechs bis zwölf Minuten zu Fuß erreichbar sind, hervorragend gewährleistet. Apotheken und Pflegeeinrichtungen in der Nachbarschaft ergänzen das Angebot. Großzügige Grünflächen, Spielplätze und Sportanlagen wie der nur vier Minuten entfernte Schützenplatz laden zu aktiver Erholung im Freien ein. Das gastronomische Angebot mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants rundet das lebendige und zugleich behagliche Umfeld mit Schloss Elbroich und seinem Park ab. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegenen Busstationen Marconistraße (drei Minuten Fußweg) und Elbruchstraße (zwölf Minuten Fußweg) sehr gut, was den Alltag für Familien zusätzlich erleichtert.

Holthausen in Düsseldorf bietet somit eine ideale Kombination aus Sicherheit, Komfort

und einer lebendigen Gemeinschaft und ist der perfekte Lebensmittelpunkt für Familien,  
die Wert auf eine vertrauensvolle Umgebung und eine nachhaltige Lebensqualität legen.

Objektnummer: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.3.2028.

Endenergiebedarf beträgt 61.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch!

Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf!

**Maklervertrag:** Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen.

**Provision:** Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig.

**Widerrufsrecht:** Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert



Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)