

Düsseldorf – Holthausen

## Vida urbana con tu propio jardín

*Número de propiedad: 25013200*



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

**PRECIO DE COMPRAS: 620.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 128,74 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

Número de propiedad: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## De un vistazo

Número de propiedad	25013200	Precio de compra	620.000 EUR
Superficie habitable	ca. 128,74 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Ocupación a partir de	01.02.2026	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3	Modernización / Rehabilitación	2024
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2003	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje, 25000 EUR (Venta)		

Número de propiedad: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Tele	Demanda de energía final	61.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	29.03.2028	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	2003

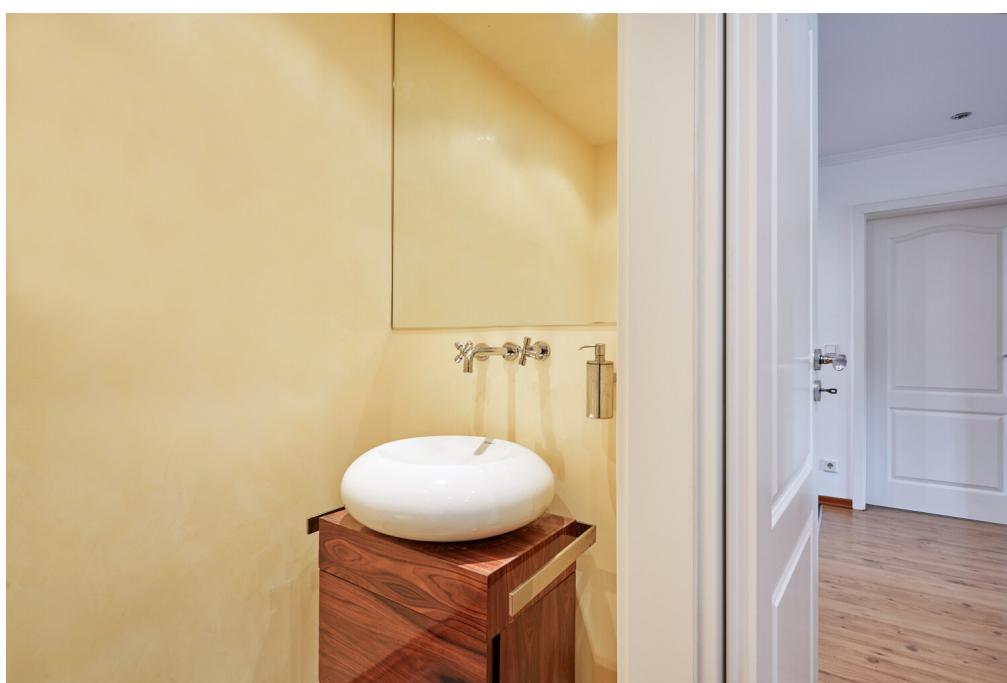
Número de propiedad: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La propiedad



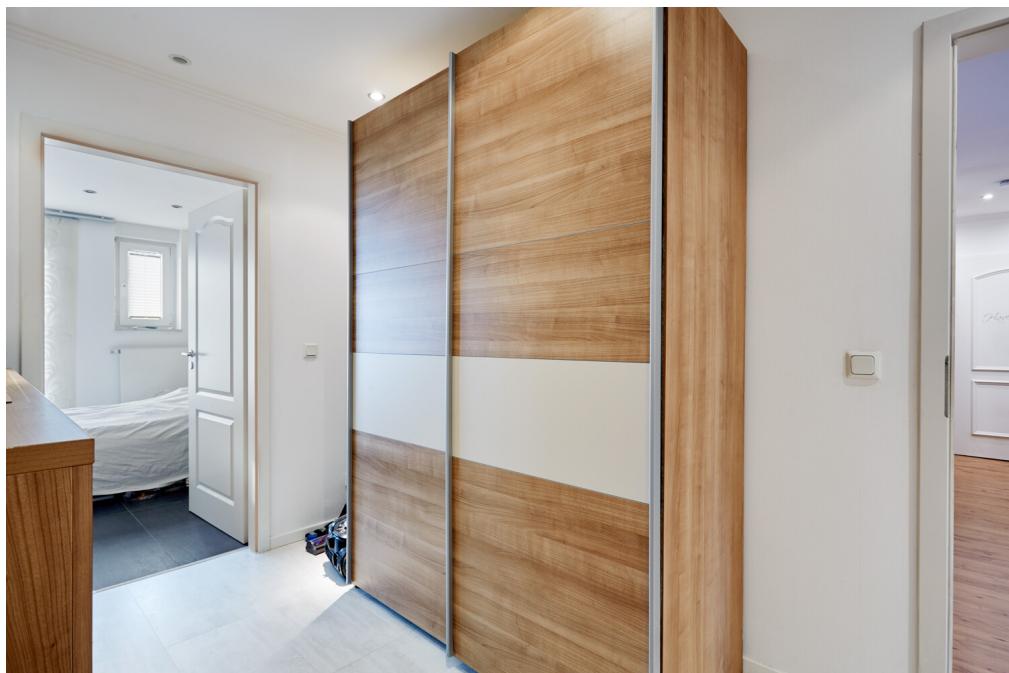
Número de propiedad: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La propiedad



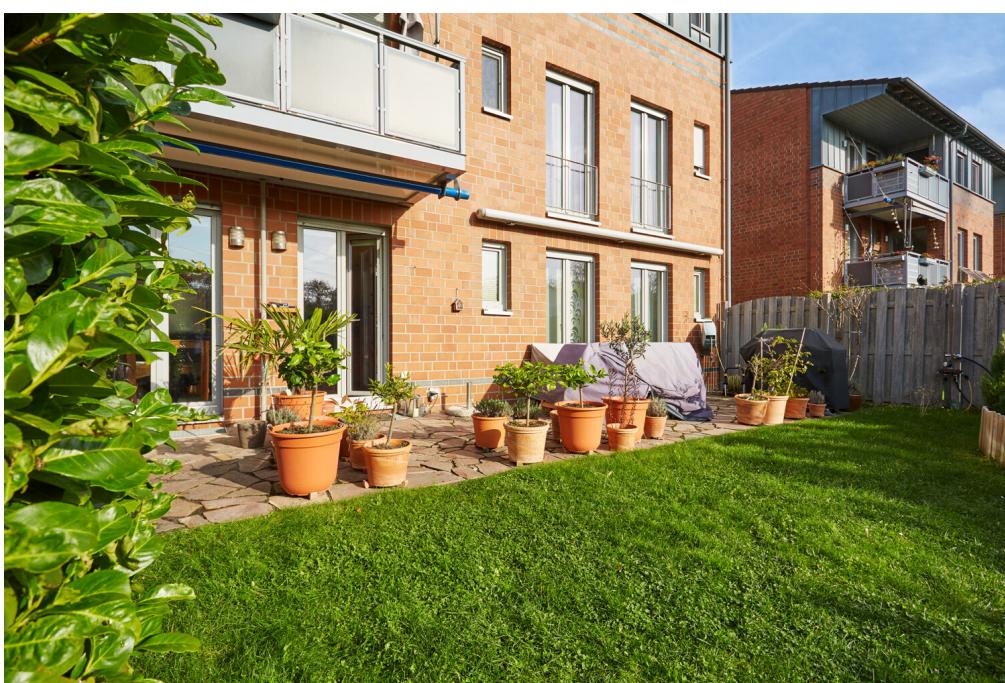
Número de propiedad: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## Una primera impresión

Se vende un luminoso apartamento con jardín, que se distingue por su cuidada distribución y acabados de alta calidad. Su propio jardín privado le espera. La generosa superficie habitable de aproximadamente 129 m<sup>2</sup> se distribuye en tres habitaciones bien proporcionadas, con opción a convertirlas en cuatro. El corazón del apartamento es el luminoso salón-comedor, que ofrece amplio espacio para socializar y pasar tiempo juntos. Los amplios ventanales crean un ambiente agradable y acogedor, ofreciendo una hermosa vista al jardín privado con estanque y caseta, adyacente al salón. La terraza cuenta con toldo y sistema de riego propio. Este acogedor espacio es perfecto para relajarse al aire libre y es ideal para quienes valoran un espacio exterior privado. Otro punto a destacar es la moderna cocina equipada con electrodomésticos de marca contemporáneos, incluidos en el precio de compra. De diseño funcional y equipada con electrodomésticos de alta calidad, es perfecta para disfrutar de agradables tardes cocinando juntos. La distribución abierta con el comedor garantiza un cómodo acceso. El apartamento cuenta con tres habitaciones: un amplio salón-comedor y dos habitaciones adicionales que pueden utilizarse como dormitorios, habitaciones infantiles o despachos. Todas las habitaciones son amplias y prácticas, con una distribución práctica. El moderno baño, con luz natural, bidé, ducha de efecto lluvia a ras de suelo y bañera de diseño independiente, también fue renovado durante la última reforma. Otra ventaja es la plaza de garaje y la plaza de aparcamiento exterior de la propiedad, que ofrecen aparcamiento seguro. También hay un espacio para guardar bicicletas en el sótano. El apartamento goza de una ubicación conveniente, a la vez que tranquila y familiar. Tiendas, colegios y médicos están a solo unos minutos, lo que contribuye a una alta calidad de vida. Esta propiedad ofrece aproximadamente 129 m<sup>2</sup> de espacio habitable y un jardín privado, lo que la convierte en una vivienda atractiva para parejas o familias pequeñas. La moderna cocina equipada y el amplio salón-comedor realzan aún más el ambiente. El apartamento incluye un trastero en el sótano y espacio para lavadora y secadora en el lavadero. No dude en concertar una visita para comprobar usted mismo las ventajas de esta propiedad en perfecto estado.

Número de propiedad: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## Otros datos

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



VON POLL  
REAL ESTATE

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

Número de propiedad: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf  
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0  
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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