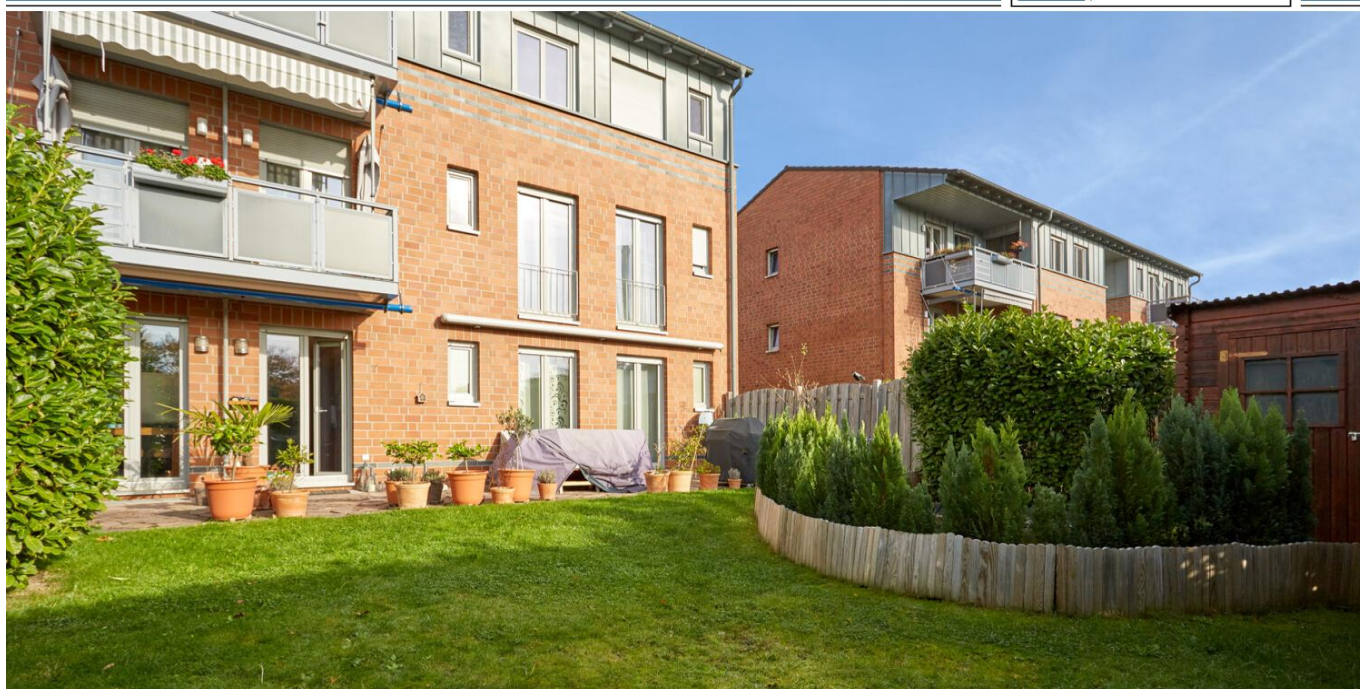


Düsseldorf – Holthausen

# Vivre en ville avec son propre jardin

CODE DU BIEN: 25013200



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

PRIX D'ACHAT: 620.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 128,74 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## En un coup d'œil

|                        |                                                  |
|------------------------|--------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25013200                                         |
| Surface habitable      | ca. 128,74 m²                                    |
| Disponible à partir du | 01.02.2026                                       |
| Pièces                 | 3                                                |
| Chambres à coucher     | 2                                                |
| Salles de bains        | 2                                                |
| Année de construction  | 2003                                             |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage, 25000 EUR (Vente) |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 620.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

CODE DU BIEN: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à distance |
| Chauffage                                        | Télé                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 29.03.2028           |
| Source<br>d'alimentation                         | Chauffage à distance |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 61.00 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | B                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2003                      |

CODE DU BIEN: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## Une première impression

À vendre : un appartement lumineux avec jardin, qui se distingue par son agencement bien pensé et ses prestations haut de gamme. Profitez de votre propre jardin privatif. La surface habitable généreuse d'environ 129 m<sup>2</sup> se répartit sur trois pièces aux proportions harmonieuses, avec la possibilité d'en aménager une quatrième. Le cœur de l'appartement est un séjour/salle à manger lumineux, offrant un espace convivial et spacieux pour se retrouver et partager des moments agréables. De grandes fenêtres créent une atmosphère chaleureuse et accueillante et offrent une vue imprenable sur le jardin privatif avec son bassin et son abri de jardin, attenant au séjour. La terrasse est équipée d'un store et d'un système d'arrosage automatique. Cet espace convivial est idéal pour se détendre en plein air et ravira ceux qui apprécient un espace extérieur privé. Autre atout : la cuisine moderne et équipée d'électroménagers de marque, inclus dans le prix de vente. Fonctionnelle et dotée d'équipements haut de gamme, elle est parfaite pour concocter d'agréables soirées à cuisiner ensemble. Son agencement ouvert sur la salle à manger assure une circulation fluide. Cet appartement comprend trois pièces : un vaste séjour/salle à manger et deux pièces supplémentaires pouvant servir de chambres, de chambres d'enfants ou de bureaux. Toutes les pièces sont spacieuses et fonctionnelles. La salle de bains moderne, baignée de lumière naturelle, est équipée d'un bidet, d'une douche à l'italienne et d'une baignoire design sur pieds. Elle a été rénovée lors de la dernière modernisation. Un garage et une place de parking extérieure privés offrent un stationnement sécurisé. Un local à vélos est également disponible dans la cave. Idéalement situé, l'appartement bénéficie d'un emplacement calme et adapté aux familles. Commerces, écoles et médecins sont à quelques minutes seulement, contribuant à une excellente qualité de vie. Ce bien offre environ 129 m<sup>2</sup> de surface habitable et un jardin privatif, ce qui en fait un logement idéal pour un couple ou une petite famille. La cuisine moderne équipée et le vaste séjour/salle à manger agrémentent le cadre de vie. L'appartement comprend une cave et un espace buanderie pour linge et sèche-linge. N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite et découvrir par vous-même les atouts de ce bien en parfait état.

CODE DU BIEN: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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