

Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

Süd-Balkon inklusive – Urbanes Wohnen in Holthausen

CODE DU BIEN: 26013071DP



PRIX D'ACHAT: 225.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 59 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26013071DP - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26013071DP - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26013071DP
Surface habitable	ca. 59 m ²
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1953

Prix d'achat	225.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 6 m ²
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26013071DP - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	17.01.2029
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	139.80 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1953

CODE DU BIEN: 26013071DP - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26013071DP - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26013071DP - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26013071DP - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26013071DP - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26013071DP - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

La propriété



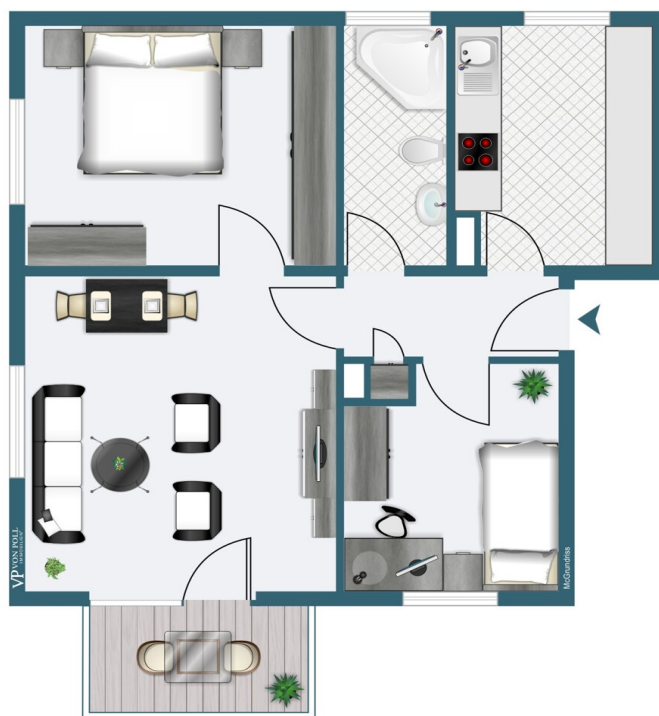
CODE DU BIEN: 26013071DP - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26013071DP - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26013071DP - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

Une première impression

Ankommen, wohlfühlen und sofort zuhause sein -

Diese charmante Eigentumswohnung überzeugt auf rund 59 m² mit einem durchdachten Grundriss, modernem Wohnkomfort und einer Ausstattung, die den Alltag spürbar angenehmer macht. Drei gut geschnittene Zimmer eröffnen Ihnen vielfältige Möglichkeiten – ob stilvolles Wohnzimmer, ruhiges Homeoffice oder gemütliches Gästezimmer. Hier passt sich die Wohnung Ihren Bedürfnissen an.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich bildet das Herzstück des Zuhauses. Warmer Laminatboden, eine elegante Naturschiefer-Akzentwand und große Fenster schaffen eine wohnliche Atmosphäre mit Charakter – hell, modern und einladend.

Die hochwertige Einbauküche aus dem Jahr 2019 ist bereits im Kaufpreis enthalten. So können Sie ohne zusätzliche Investitionen direkt einziehen und Ihr neues Zuhause genießen.

Auch das Badezimmer lässt keine Wünsche offen. Es wurde 2022 umfassend modernisiert und überzeugt mit einer Badewanne sowie einer integrierten Bidet-Funktion – eine gelungene Kombination aus Komfort, Funktionalität und zeitgemäßem Design.

Ein echtes Highlight ist der ca. 3,75 m² große Südbalkon. Ob der erste Kaffee in der Morgensonne oder ein entspannter Feierabend im Freien – hier entsteht Ihr ganz persönlicher Lieblingsplatz.

Auch technisch präsentiert sich die Wohnung auf einem zeitgemäßen Stand. Elektrische Rollläden mit Zeitsteuerung, eine moderne Vaillant-Steuerungsanlage zur Gasetagenheizung sowie ein Glasfaseranschluss sorgen für Komfort und beste Voraussetzungen für flexibles Arbeiten von zu Hause.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus aus den 1950er-Jahren verbindet solide Bauqualität mit kontinuierlicher Modernisierung. Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und bietet die gelungene Kombination aus gewachsenem Wohnumfeld und modernem Wohnkomfort.

Fazit: Eine Wohnung, die mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und einem sonnigen Südbalkon überzeugt. Perfekt für Eigennutzer, die ohne großen Aufwand einziehen möchten, und ebenso attraktiv für Kapitalanleger, die auf eine gepflegte und nachhaltig gefragte Immobilie setzen.

CODE DU BIEN: 26013071DP - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

Détails des commodités

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Kombination aus zeitgemäßer Technik, solider Ausstattung und ausgewählten Details, die im Alltag den Unterschied machen:

- Modernisiertes Badezimmer (2022) mit Badewanne und integrierter Bidet-Funktion im WC
- Elektrische Aluminium-Rollläden mit komfortabler Zeitsteuerung (2022)
- Zentrale Temperaturregelung über ein modernes Vaillant-System
- Kunststofffenster (Baujahr 2012, ausgenommen Küche und Bad)
- Laminatboden in den Wohnräumen, Fliesen im Badezimmer
- Südbalkon (ca. 3,75 m²) für sonnige Stunden im Freien
- Gas-Etagenheizung von 1987
- Glasfaseranschluss im Haus – ideal für schnelles Internet und Homeoffice
- Eigener Kellerraum sowie gemeinschaftlich nutzbarer Dachboden zur Wäschetrocknung
- Klingelanlage und FI-Schutzschalter für zusätzliche Sicherheit
- Naturschiefer-Akzentwand im Wohnzimmer als stilvolles Gestaltungselement
- Einbauküche (Baujahr 2019) im Preis inkludiert

CODE DU BIEN: 26013071DP - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

Tout sur l'emplacement

Holthausen ist einer dieser Stadtteile, die oft unterschätzt werden – bis man einmal hier wohnt.

Im Düsseldorfer Süden gelegen, verbindet die Lage genau das, was im Alltag zählt: kurze Wege, gute Anbindung und überraschend viel Grün. Der historische Schlosspark rund um Schloss Elbroich ist dabei mehr als nur ein schönes Detail – er ist dein spontaner Feierabend-Spot, deine Joggingrunde oder einfach ein Ort zum Durchatmen.

Direkt vor der Tür findest du alles, was man täglich braucht: Supermärkte, Bäcker, kleine Geschäfte – unkompliziert, nah, ohne Umwege. Genau dieses „alles schnell erreichbar“-Gefühl macht den Unterschied.

Auch die Anbindung ist stark:

Die U-Bahnlinien U74 und U77 bringen dich zügig in die Innenstadt, ebenso wie die Straßenbahnlinien 701 und 713. Und wenn es doch mal schneller gehen muss, bist du über die Kölner Landstraße oder Bonner Straße in wenigen Minuten auf der A46 oder A59.

Das Besondere an Holthausen?

Es ist nicht laut, nicht überlaufen – aber alles ist da.

Ein Stadtteil, der funktioniert. Und sich dabei angenehm entspannt anfühlt.

CODE DU BIEN: 26013071DP - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

Plus d'informations

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: 26013071DP - 40589 Düsseldorf / Holthausen - 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

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

www.von-poll.com