

Düsseldorf – Holthausen

Városi élet saját kerttel

VP azonosító: 25013200



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 620.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 128,74 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

Áttekintés

VP azonosító	25013200
Hasznos lakótér	ca. 128,74 m²
Az ingatlan elérhető	01.02.2026
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdőszobák	2
Építés éve	2003
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs, 25000 EUR (Eladó)

Vételár	620.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfűtés
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	29.03.2028
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	61.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2003

VP azonosító: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

Az ingatlan



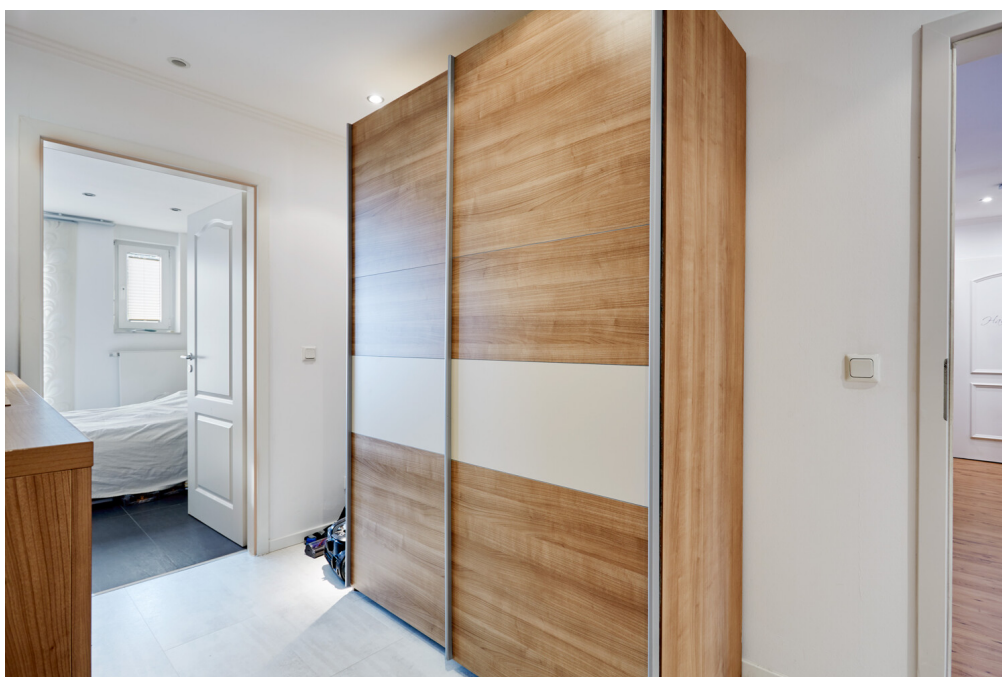
VP azonosító: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

Az első benyomás

Eladó egy világos, kerti lakás, melyet jól megtervezett elrendezés és magas színvonalú felszereltség jellemez. Saját, privát kert várja. A tágas, körülbelül 129 m²-es lakótér három jól arányos szobára oszlik, amelyek akár négy szobává is alakíthatók. A lakás szíve a világos nappali és étkező, amely bőséges teret kínál a társasági élethez és az együtt töltött időhöz. A nagy ablakok kellemes és hívogató légkört teremtenek, és gyönyörű kilátást nyújtanak a privát kertre a tóval és a kerti fészerrel, amely a nappalihoz csatlakozik. A terasz napellenzovel és saját öntözőrendszerrel rendelkezik a kert számára. Ez a hívogató tér tökéletes a szabadtéri pihenéshez, és ideális azok számára, akik értékelik a privát kültéri területet. További különlegesség a modern, beépített konyha, kortárs márkás gépekkel, amelyek benne vannak a vételárban. Funkcionálisan kialakított és kiváló minőségű gépekkel felszerelt, így tökéletes a kellemes közös főzés estékhez. A nyitott tere elrendezés az étkezéssel kényelmes hozzáférést biztosít. A lakás három szobával rendelkezik: egy tágas nappalival és étkezéssel, valamint két további szobával, amelyek rugalmasan használhatók hálósobaként, gyerekszobaként vagy irodaként. Minden szoba kényelmesen tágas és praktikus elrendezésű. A modern, természetes fénnel, bidével, esztétikus káddal és szabadon álló dizájner káddal ellátott fürdőszoba is felújításra került a legutóbbi modernizáció során. További elonyt jelent a garázsban és az ingatlanhoz tartozó kültéri parkolóhely, amely biztonságos parkolást biztosít. A kerékpártároló a kerékpárpincében is rendelkezésre áll. A lakás kényelmes, mégis csendes és családbarát helyen található. Üzletek, iskolák és orvosok mindössze néhány percre vannak, ami hozzájárul a magas életminőséghez. Ez az ingatlan körülbelül 129 m² lakóterületet és saját kertet kínál, így vonzó otthon párok vagy kis családok számára. A modern, felszerelt konyha és a tágas nappali-étkező tovább fokozza a lakókörnyezetet. A lakáshoz tartozik egy pincetároló, valamint mosógép és szárítógép számára kialakított hely a mosókonyhában. Bátran egyeztessen időpontot megtekintésre, hogy saját maga is meggyőződhesen ennek a jól karbantartott ingatlanról az elonyeiről.

VP azonosító: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.3.2028.

Endenergiebedarf beträgt 61.00 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com