

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 elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

Áttekintés

VP azonosító	25013200	Vételár	620.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 128,74 m ²	Lakás	Emelet
Az ingatlan elérhető	01.02.2026	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3	Modernizálás / felújítás	2024
Hálószobák	2	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	2003	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs, 25000 EUR (Eladó)		

VP azonosító: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Táv	Teljes energiaigény	61.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.03.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Távfutés	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2003

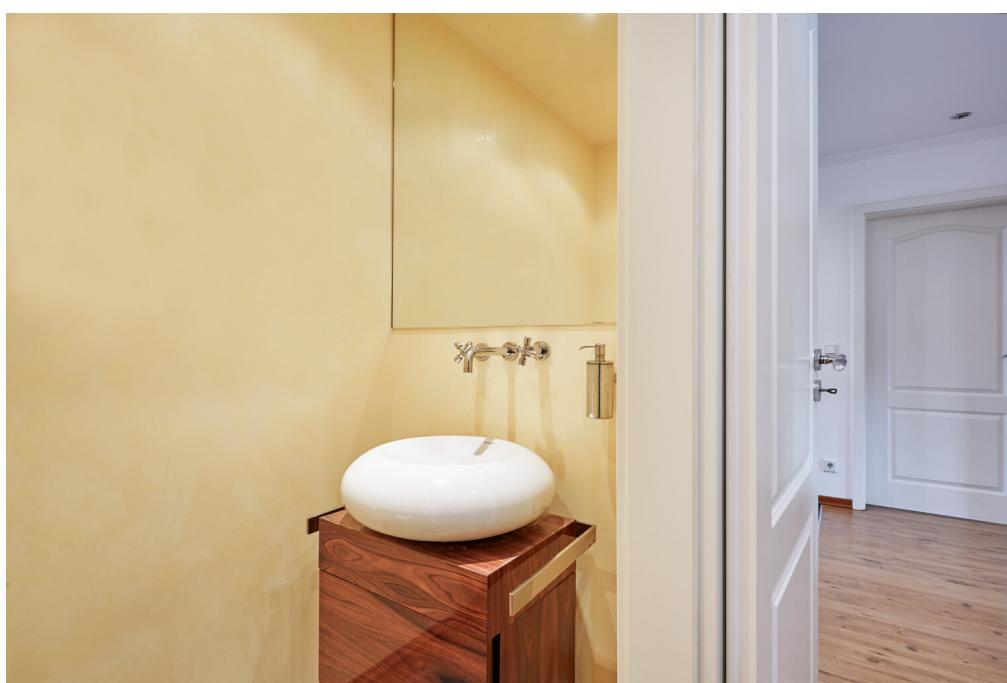
VP azonosító: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

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



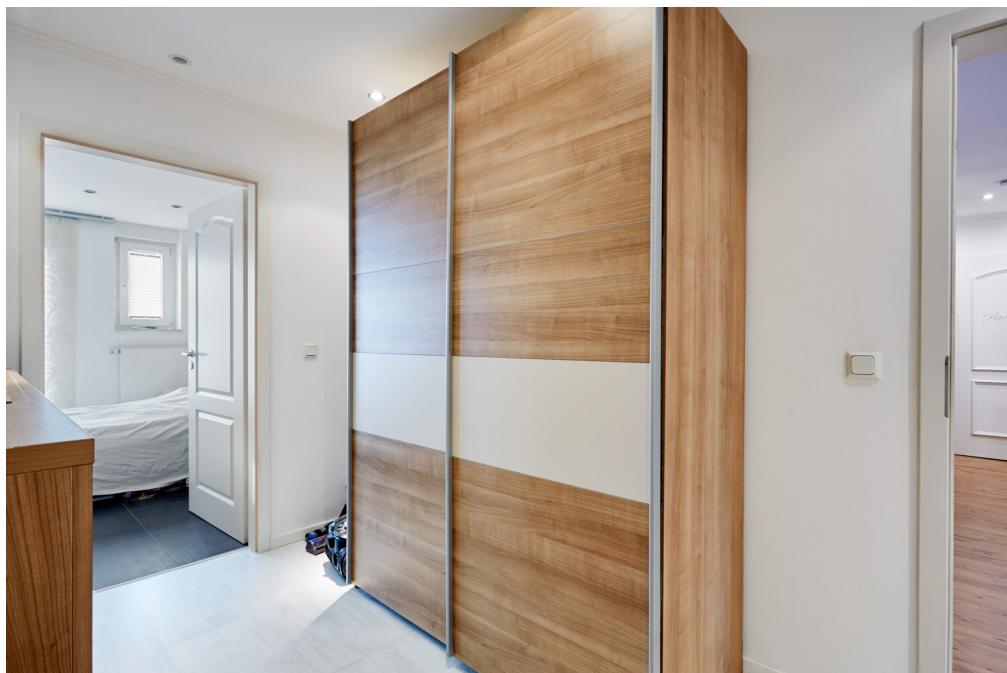
VP azonosító: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

Az ingatlan



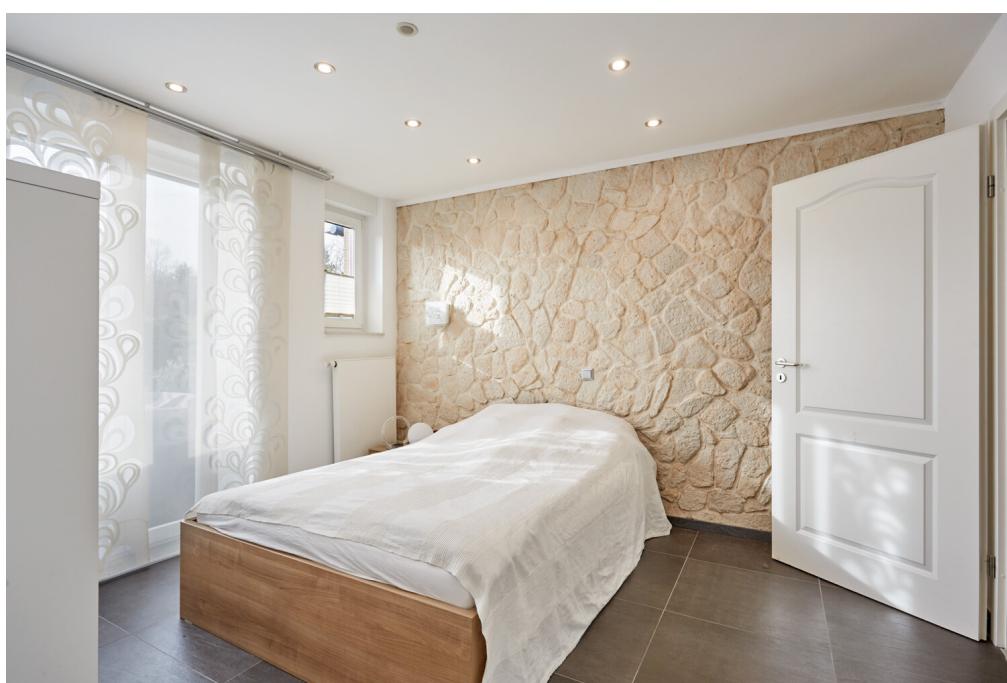
VP azonosító: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

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 elso benyomás

Eladó egy világos, kerti lakás, melyet jól megtervezett elrendezés és magas színvonalú felszereltség jellemzi. 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 étkezo, amely boséges teret kínál a társasági élethez és az együtt töltött idöhöz. A nagy ablakok kellemes és hívogató lékgört teremtenek, és gyönyörű kilátást nyújtanak a privát kertre a térrel és a kerti fészerrel, amely a nappalihoz csatlakozik. A terasz napellenzovvel és saját öntözrendszerrel 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 márkarás gépekkel, amelyek benne vannak a vételárban. Funkcionálisan kialakított és kiváló minőségű gépekkel felszerelt, így tökéletes a kellemes közös fazos estékhöz. A nyitott teru elrendezés az étkezovel kényelmes hozzáférést biztosít. A lakás három szobával rendelkezik: egy tágas nappalival és étkezvel, valamint két további szobával, amelyek rugalmasan használhatók hálószobaként, gyerekszobaként vagy irodaként. minden szoba kényelmesen tágas és praktikus elrendezésű. A modern, természetes fénnnyel, bidével, esőzött káddal és szabadon álló dizájner káddal ellátott fürdoszoba 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 minden össze néhány percnyre 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-étkezo tovább fokozza a lakókörnyezetet. A lakáshoz tartozik egy pincetároló, valamint mosógép és szárítógép számára kialakított hely a mosókonyhaban. Bátran egyeztessen idopontot megtekintésre, hogy saját maga is meggyozodhessen ennek a jól karbantartott ingatlannak az elnyeirol.

VP azonosító: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

Minden a helyszínrol

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



VON POLL
REAL ESTATE

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



VON POLL
REAL ESTATE

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 felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com