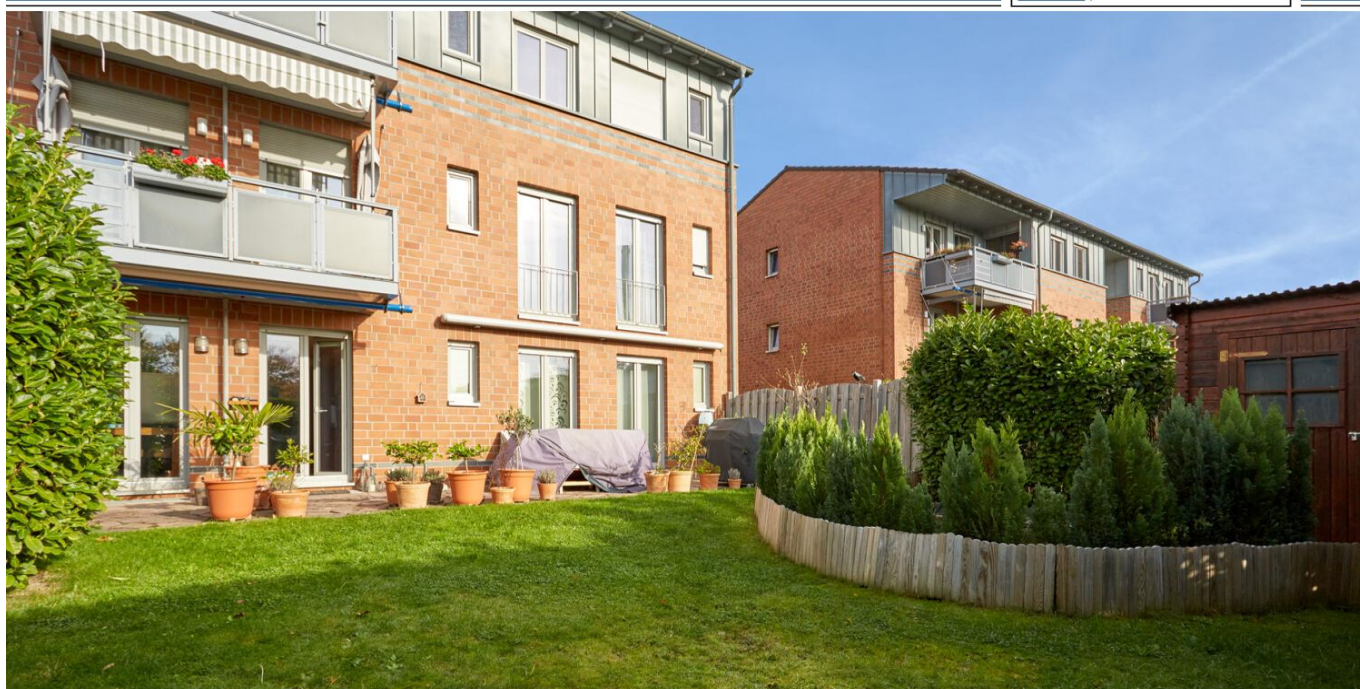


Düsseldorf – Holthausen

## Vivere in città con il proprio giardino

*Codice oggetto: 25013200*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 620.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 128,74 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25013200
Superficie netta	ca. 128,74 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	01.02.2026
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2003
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage, 25000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	620.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento
Riscaldamento	Tele
Certificazione energetica valido fino a	29.03.2028
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	61.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003



Codice oggetto: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

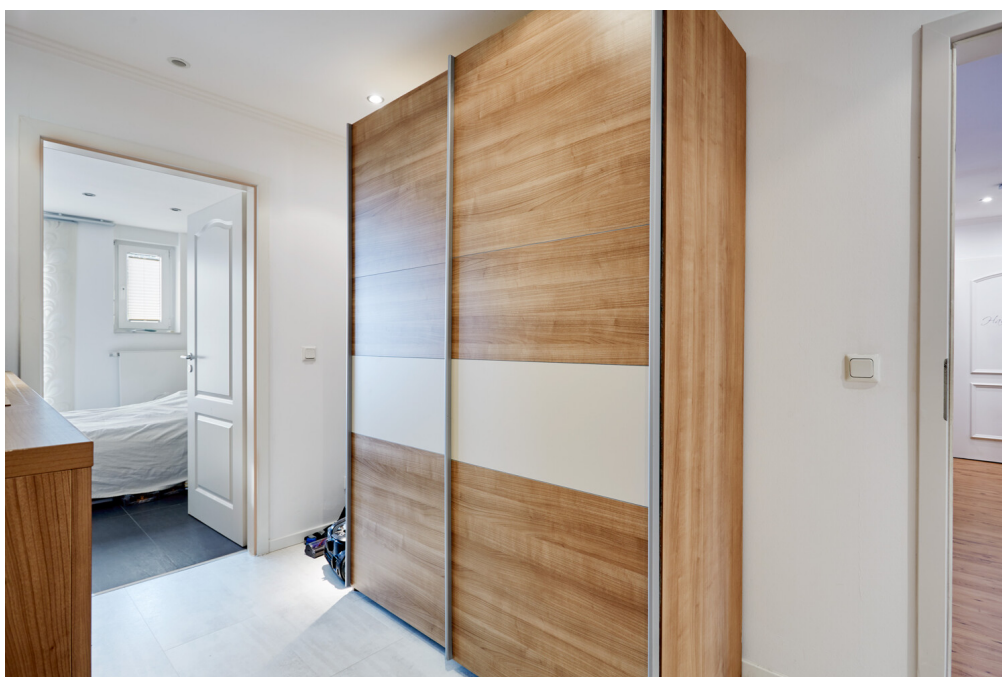
## La proprietà





Codice oggetto: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## Una prima impressione

In vendita un luminoso appartamento con giardino, caratterizzato da una disposizione ben progettata e finiture di alta qualità. Il vostro giardino privato vi aspetta. L'ampia superficie abitabile di circa 129 m<sup>2</sup> è distribuita in tre stanze ben proporzionate, con la possibilità di convertirla in quattro. Il cuore dell'appartamento è la luminosa zona giorno e pranzo, che offre ampio spazio per socializzare e trascorrere del tempo insieme. Le ampie finestre creano un'atmosfera piacevole e invitante e offrono una splendida vista sul giardino privato con laghetto e casetta da giardino, adiacente alla zona giorno. La terrazza è dotata di tenda da sole e di un impianto di irrigazione indipendente per il giardino. Questo spazio invitante è perfetto per rilassarsi all'aperto ed è ideale per chi apprezza uno spazio esterno privato. Un altro punto forte è la moderna cucina attrezzata con elettrodomestici di marca moderni, inclusi nel prezzo di acquisto. Dal design funzionale e dotata di elettrodomestici di alta qualità, è perfetta per piacevoli serate cucinando in compagnia. La disposizione open space con la zona pranzo garantisce un comodo accesso. L'appartamento è composto da tre stanze: un'ampia zona giorno/pranzo e due stanze aggiuntive che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, camerette o uffici. Tutte le stanze sono spaziose e funzionali. Anche il moderno bagno con luce naturale, bidet, cabina doccia con getto a pioggia e vasca da bagno di design freestanding è stato ristrutturato durante l'ultima ristrutturazione. Un ulteriore vantaggio è il posto auto in garage e il parcheggio esterno di proprietà, che garantiscono un parcheggio sicuro. Un deposito per biciclette è disponibile anche nella cantina. L'appartamento è situato in posizione comoda, ma tranquilla e ideale per le famiglie. Negozi, scuole e medici sono raggiungibili in pochi minuti, contribuendo a un'elevata qualità della vita. Questa proprietà offre circa 129 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un giardino privato, rendendola una casa ideale per coppie o piccole famiglie. La moderna cucina attrezzata e l'ampia zona giorno/pranzo arricchiscono ulteriormente l'ambiente abitativo. L'appartamento comprende una cantina e spazio per lavatrice e asciugatrice nella lavanderia. Non esitate a fissare un appuntamento per una visita per constatare di persona i vantaggi di questa proprietà ben tenuta.

Codice oggetto: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25013200 - 40589 Düsseldorf – Holthausen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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