

Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

Süd-Balkon inklusive – Urbanes Wohnen in Holthausen

Número da propriedade: 26013071DP



PREÇO DE COMPRA: 225.000 EUR • ÁREA: ca. 59 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 26013071DP - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26013071DP - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

Numa vista geral

Número da propriedade	26013071DP
Área	ca. 59 m ²
Piso	2
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1953

Preço de compra	225.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2021
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 6 m ²
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26013071DP - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	139.80 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	17.01.2029	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1953

Número da propriedade: 26013071DP - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

O imóvel



Número da propriedade: 26013071DP - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

O imóvel



Número da propriedade: 26013071DP - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

O imóvel



Número da propriedade: 26013071DP - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

O imóvel



Número da propriedade: 26013071DP - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

O imóvel



Número da propriedade: 26013071DP - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

O imóvel



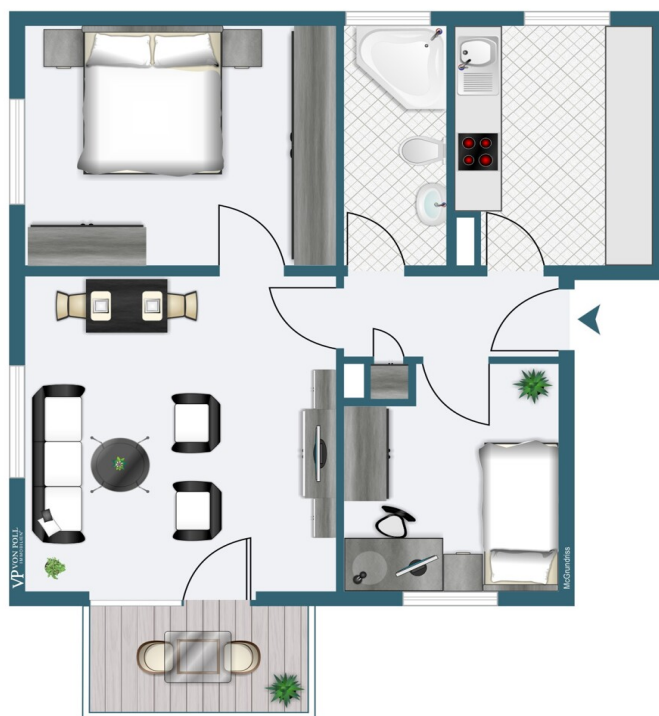
Número da propriedade: 26013071DP - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

O imóvel



Número da propriedade: 26013071DP - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26013071DP - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26013071DP - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 26013071DP - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26013071DP - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26013071DP - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com