

Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

# Urban. Smart. Süd-Balkon. – Dein Rückzugsort in Holthausen

Objektnummer: 26013071



KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26013071 - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26013071 - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen**

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 26013071              |
| Wohnfläche   | ca. 59 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 2                     |
| Zimmer       | 3                     |
| Schlafzimmer | 2                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1953                  |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 235.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 6 m <sup>2</sup>                                                      |
| Ausstattung                | Balkon                                                                    |

**Objektnummer: 26013071 - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 139.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.01.2029    | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1953           |

Objektnummer: 26013071 - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013071 - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013071 - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013071 - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013071 - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013071 - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

## Die Immobilie





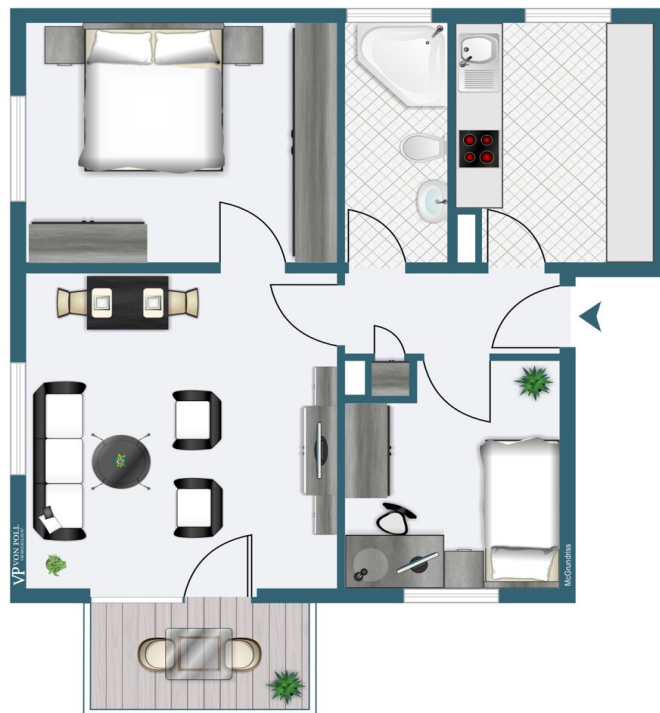
**Objektnummer: 26013071 - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013071 - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



**Objektnummer: 26013071 - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen**

## Ein erster Eindruck

Diese ca. 59 m<sup>2</sup> große Wohnung verbindet klare Strukturen mit durchdachten Details. Drei Zimmer eröffnen dir maximale Flexibilität: Homeoffice, Gästezimmer oder einfach mehr Raum für dich. Alles wirkt stimmig, funktional und gleichzeitig angenehm wohnlich.

Das Herzstück: der Wohnbereich. Warmes Laminat, eine markante Naturschiefer-Akzentwand und viel Licht schaffen eine Atmosphäre, die sofort ankommt – ruhig, urban, echt.

Die Küche? Bereits da, bereits gut. Die Einbauküche aus 2019 kann optional übernommen werden – ideal für alle, die ohne Umwege einziehen möchten.

Im Badezimmer trifft modernes Design auf Komfort: 2022 erneuert, mit Badewanne und integrierter Bidet-Funktion. Clean, hochwertig, zeitgemäß.

Und dann ist da noch dieser kleine Luxus im Alltag: Dein Südbalkon.

Ca. 3,75 m<sup>2</sup> Sonne, Kaffee am Morgen, ein Glas Wein am Abend – genau der Ort, der den Unterschied macht.

Technisch ist die Wohnung ebenfalls auf der Höhe:

Elektrische Rollläden, gesteuert per Zeitfunktion, ein modernes Vaillant-System für die Heizung, Glasfaseranschluss für alles, was schnell laufen muss.

Das Gebäude selbst stammt aus den 50er Jahren – solide Substanz, kontinuierlich gepflegt und in den letzten Jahren gezielt modernisiert. Genau diese Mischung macht den Charme aus: kein Neubau von der Stange, sondern ein Zuhause mit Geschichte und Upgrade.

Kurz gesagt:

Eine Wohnung, die funktioniert.

Eine Wohnung, die sich gut anfühlt.

Und eine, die du ohne viel Aufwand zu deinem eigenen Ort machen kannst.

**Objektnummer: 26013071 - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen**

## Ausstattung und Details

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
- 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 m<sup>2</sup>) für sonnige Stunden im Freien
- Gas-Etagenheizung
- 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), optional gegen Ablöse von ca. 5.000 €

**Objektnummer: 26013071 - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen**

## **Alles zum Standort**

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.



**Objektnummer: 26013071 - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen**

## Sonstige Angaben

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.

**Objektnummer: 26013071 - 40589 Düsseldorf / Holthausen - Holthausen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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