



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Provisionsfrei

* für den Käufer



FALC
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-CeBI-80824

Sofort vermietbar: Komplett renovierte Eigentumswohnung mit Loggia und hellen Räumen!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

234.900,00 €

keine Käuferprovision inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	74,2 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1968
Zustand	Teil/Vollrenoviert
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne, Fenster
Bodenart	Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	17.12.2034
Energiebedarf	137.4
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	18.12.2024
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Wohnung befindet sich in Düsseldorf-Holthausen, einem gewachsenen und angenehm ruhigen Stadtteil im Süden der Landeshauptstadt. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und einer sehr guten Alltagsinfrastruktur. Ein Standort, der Beständigkeit verspricht und zugleich Raum für Lebensqualität lässt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Mehrere Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag unkompliziert. Auch kleinere Cafés und gastronomische Angebote sind schnell erreicht. Für ein erweitertes Einkaufs- und Dienstleistungsangebot bieten sich die nahegelegenen Stadtteile Wersten und Benrath an.

Familien profitieren von einem guten Bildungsangebot in der Umgebung. Kindergärten und Grundschulen sind ebenso gut erreichbar wie weiterführende Schulen verschiedener Schulformen. Die kurzen Wege und die ruhige Wohnlage schaffen ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Familienleben.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel. Die U-Bahn-Station Holthausen ist in etwa fünf Gehminuten erreichbar und bietet schnelle Verbindungen in die Innenstadt, zur Universität sowie in weitere Stadtteile. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Schritte entfernt und ergänzt das Angebot optimal.

Die Verkehrsanbindung mit dem Auto überzeugt ebenfalls. Neben der in rund zehn Fahrminuten erreichbaren Autobahn A46, die zuverlässig mit den Richtungen Neuss, Wuppertal und dem überregionalen Verkehrsnetz verbindet, bietet auch die nahegelegene Bundesstraße B8 eine direkte und komfortable Anbindung an die Düsseldorfer Innenstadt. Sie ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit zentraler Stadtbereiche und ergänzt die hervorragende Infrastruktur des Standorts ideal.

Der Freizeitwert der Lage ist hoch. Das Rheinufer ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden am Wasser ein. Die Düsseldorfer Altstadt mit ihrer vielfältigen Gastronomie- und Kulturszene liegt rund zwanzig Fahrminuten entfernt. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Parks, Sportmöglichkeiten sowie die Königsallee und die Schadowstraße als bekannte Adressen für Shopping und urbanes Leben.

Eine Lage, die Ruhe und Urbanität auf angenehme Weise verbindet. Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger bietet dieser Standort langfristige Perspektiven und eine nachhaltig hohe Nachfrage.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Objektbeschreibung

Diese komplett renovierte Eigentumswohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihre zeitlose Ausstattung sowie einen funktionalen, gut vermietbaren Grundriss. Auf ca. 74,21 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept, das bei Mietern eine hohe Akzeptanz findet.

Die großzügige Diele verbindet alle Räume zentral miteinander und ermöglicht eine effiziente Nutzung der Wohnfläche. Sämtliche Zimmer sind separat begehbar, was die Vermietbarkeit zusätzlich stärkt.

Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und vielseitig nutzbar. Das Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zur Loggia in Nordwestausrichtung. Der offene und ruhige Ausblick mit angenehmem Abstand zur Umgebung steigert die Wohnqualität nachhaltig. Ein weiteres Zimmer eignet sich flexibel als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Homeoffice und erweitert die Zielgruppe potenzieller Mieter.

Die Küche ist mit einem weißen Fliesenspiegel ausgestattet und wirkt hell und zeitlos. Ein integrierter Vorratsschrank bietet zusätzlichen Stauraum und erhöht den praktischen Nutzen der Wohnung. Das Tageslichtbad präsentiert sich gepflegt mit klassischer Fliesengestaltung und einer Duschwanne.

Ein separater Abstellraum innerhalb der Wohnung ergänzt das Angebot sinnvoll. Die Wohnung wurde renoviert und ist mit weißen Wänden sowie einem modernen Vinylboden in Holzoptik ausgestattet. Sie befindet sich in einem bezugs- bzw. vermietungsfertigen Zustand.

Zur Einheit gehören ein eigener Kellerraum sowie die Nutzung einer gemeinschaftlichen Waschküche. Die Lage in Düsseldorf-Holthausen gilt als familienfreundlich und nachhaltig nachgefragt, was diese Immobilie zu einer soliden Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive macht.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne zeigen wir Ihnen diese Wohnung persönlich. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von Grundriss, Atmosphäre und Lage.



Ausstattung

Hier fassen wir die Ausstattungsmerkmale für Sie zusammen:

- Eigentumswohnung in Düsseldorf-Itter
 - Baujahr 1968
 - Wohnfläche: ca. 74,21 m²
 - Aufteilung: drei Zimmer sowie Küche, Diele, Tageslichtbad, Abstellraum und Loggia
 - Loggia: in Nordwest-Ausrichtung
 - Keller: eigener Kellerraum
 - Heizung: Gasbrennwertzentralheizung (Baujahr 2004), Wärmemengenzähler zur verbrauchsorientierten Abrechnung
 - Warmwasseraufbereitung: über Durchlauferhitzer (Vaillant)
 - Fenster: isolierverglaste Fenster mit Kunststoffrahmen (Baujahr 2009, 1985)
 - Dach: Satteldach
 - Böden: Vinylboden und Fliesen
- Hausgeld: Das Hausgeld für die Wohnung beträgt monatlich 462,00 €. Davon entfallen ca. 249,58 € auf nicht umlagefähige Kosten, hiervon fließen ca. 184,67 € in die Erhaltungsrücklage.
- Erhaltungsrücklage: Die Erhaltungsrücklage beträgt insgesamt ca. 137.306,52 € per 31.12.2025. Anteilig für die Wohnung entspricht dies ca. 10.866,79 €.



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Sie suchen eine attraktive Kapitalanlage in schöner Lage von Düsseldorf? Dann zögern Sie nicht und nehmen sofort Kontakt zu uns auf.

Ein Besichtigungstermin kann kurzfristig vereinbart werden. Wir freuen uns über Ihren Anruf oder Ihre Mail. Geben Sie bei Kontaktaufnahme bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an. Wir bitten von Außenbesichtigungen Abstand zu nehmen – vielen Dank.

Celine Bleichert

Mail: ronsdorf@falcimmo.de

Mobil: 0151 - 55697700

Kostenfreie Hotline: 0800 - 6460646

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Bei der Texterstellung wurde unterstützend auf KI-Technologie zurückgegriffen. Alle Inhalte wurden sorgfältig überprüft und angepasst.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen unter der angegebenen kostenlosen Hotline von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien Wuppertal Ronsdorf

Staubenthaler Straße 20

42369 Wuppertal

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

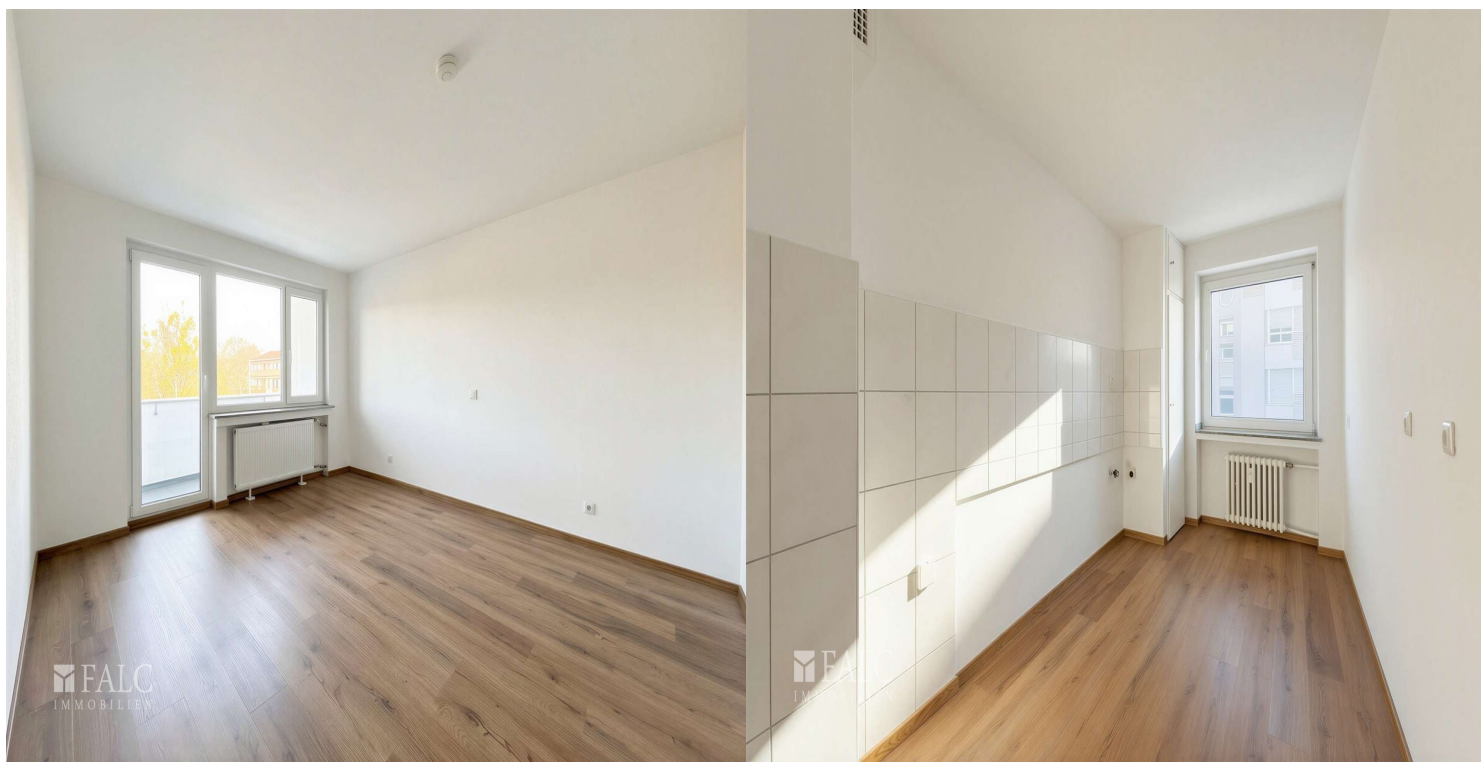
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Beispiel, kein Maßstab

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)