



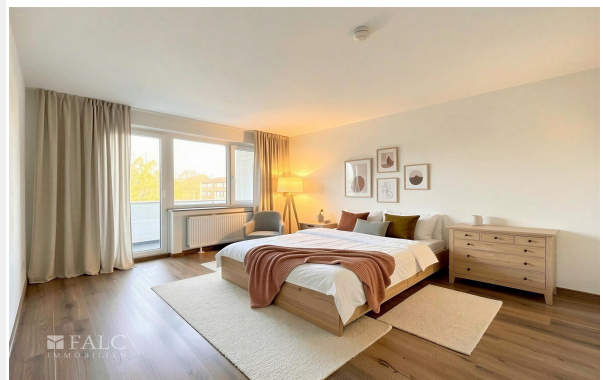
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Provisionsfrei

* für den Käufer



FALC
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-MDa-79028

Einziehen und wohlfühlen: 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
Heizungsart	Zentral
Befuerung	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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Diese komplett renovierte Eigentumswohnung liegt im zweiten Obergeschoss eines äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses und vermittelt vom ersten Moment an ein angenehmes Wohngefühl. Die moderne, zeitlose Ausstattung und der klare Grundriss machen sie zu einem Zuhause, das im Alltag einfach funktioniert. Auf ca. 74,21 m² Wohnfläche entfaltet sich ein stimmiges Wohnkonzept, das Offenheit, Struktur und Behaglichkeit verbindet.

Zentrum der Wohnung ist die großzügige Diele. Sie verbindet alle Räume miteinander, bietet Platz für eine Garderobe und sorgt für kurze Wege und eine angenehme Orientierung innerhalb der Wohnung.

Das geräumige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt des Wohnens und lässt sich flexibel einrichten, ganz nach den eigenen Bedürfnissen. Das Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zur Loggia in Nordwestausrichtung. Der Blick ist offen und ruhig, mit ausreichend Abstand zur Umgebung. Ein Ort, an dem man den Tag entspannt ausklingen lassen kann.

Ein weiteres Zimmer steht zur freien Nutzung zur Verfügung und eignet sich ideal als Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Die Küche fügt sich mit ihrem weißen Fliesenspiegel harmonisch in das zeitlose Gesamtbild der Wohnung ein. Besonders praktisch ist der integrierte Vorratsschrank, der zusätzlichen Stauraum bietet und den Alltag erleichtert.

Das Tageslichtbad präsentiert sich klassisch und gepflegt mit weiß-grau melierten Wandfliesen, grauen Bodenfliesen und einer praktischen Duschwanne. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen separaten Abstellraum, der direkt von der Diele aus zugänglich ist.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierten Zustand, mit weißen Wänden und einem einheitlichen, modernen Vinylboden in Holzoptik. Sie ist sofort bezugsfertig. Ein eigener Kellerraum sowie die Nutzung der gemeinschaftlichen Waschküche gehören ebenfalls zur Wohnung.

Diese Eigentumswohnung richtet sich an Eigennutzer, die ohne Renovierungsaufwand einziehen möchten und Wert auf eine klare Raumaufteilung, helle Räume und eine ruhige Wohnatmosphäre legen. Die Lage in Düsseldorf-Holthausen bietet dafür eine solide und lebenswerte Grundlage.

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.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



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 €.**



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Sie suchen ein neues Zuhause 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



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

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](#)