

Holzweg 89



Zuhause in Baumberg.

80,7 m² · Drei Zimmer · Balkon · Aufzug bis vor die Wohnungstür
Eigentumswohnung in Monheim am Rhein – Baumberg

Privatverkauf · keine Käufer-Maklerprovision · bezugsfrei ab 01.12.2026

Auf einen Blick.

Umfassend modernisierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses – mit Aufzug bis unmittelbar vor die Wohnungstür und einer Nahversorgung, die ihresgleichen sucht: EDEKA, ALDI, Netto, Rossmann, Ärztehaus und Post liegen alle unter 200 Metern.

249.000 €

Kaufpreis

3.086 €pro m² Wohnfläche**0 €**

Käufer-Maklerprovision

80,7 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

3. OG

mit Aufzug bis zur Tür

1972

Baujahr

2016

umfassend saniert

52kWh/(m²·a) Verbrauchsausweis,
Klasse B**ca. 405 €**Hausgeld gesamt / Monat (inkl. 124 €
Rücklage)**ca. 190 €**

davon umlagefähige Betriebskosten

01.12.2026

bezugsfrei

Adresse	Holzweg 89, 40789 Monheim am Rhein (Ortsteil Baumberg)
Objekt	Etagenwohnung, 3. Obergeschoss, Gebäude mit 4 Geschossen, Personenaufzug
Zimmer	3 Zimmer, separate Küche, Bad mit Wanne und Dusche, separates WC
Außenbereich	Balkon/Loggia 5,77 m ² Grundfläche mit elektrischer Markise
Keller	Eigener Kellerraum mit Stromanschluss; Fahrradkeller und Trockenraum im Haus
Heizung / Energie	Fernwärme, Zentralheizung · Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 52 kWh/(m ² ·a), Primärenergieverbrauch Gebäude 37 kWh/(m ² ·a), Effizienzklasse B
Ausstattung	Gehoben – u. a. elektrische Rollläden im Wohnzimmer, elektrische Markise, elektrischer Türspion, Gegensprechanlage, zusätzliches Wohnungstürschloss
Verfügbarkeit	Derzeit vermietet; Kündigung zum 30.11.2026 liegt schriftlich vor – bezugsfrei voraussichtlich ab 01.12.2026

Drei Zimmer. Viel Platz für das eigene Leben.



Wohnzimmer · 23,56 m² – große Fensterfront, Balkonzugang, elektrische Rollläden

Wohnzimmer · 23,56 m²

Der größte Raum der Wohnung: viel Fensterfläche, direkter Balkonzugang und Platz für Wohn- und Essbereich.

Balkon · 5,77 m² Grundfläche

Blick ins Grüne. Wird die Sonne zu kräftig, fährt die Markise elektrisch aus – per Fernbedienung.



Balkon mit elektrischer Markise

Ruhige Zimmer, eigene Küche.



Schlafzimmer · 15,96 m²



Kinderzimmer oder Büro · 13,55 m²



Küche · 8,11 m² – separater Raum mit Fenster

Küche als eigener Raum

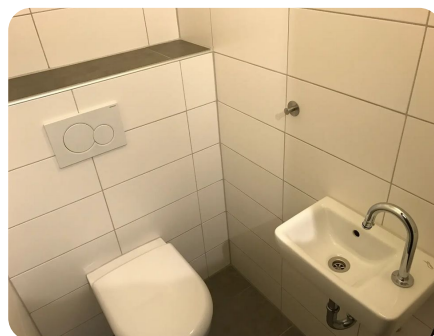
Kein Durchgang, keine Kochnische: Die Küche hat Tageslicht und eine zentrale Abluftanlage gegen Kochgerüche.

Bad und separates WC

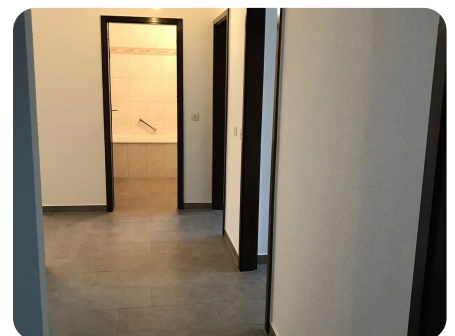
Morgens schnell duschen, abends ein Bad – beides ist möglich. Das zusätzliche separate WC macht den Alltag angenehmer.



Bad · 4,60 m² – Wanne, Dusche, Waschbecken

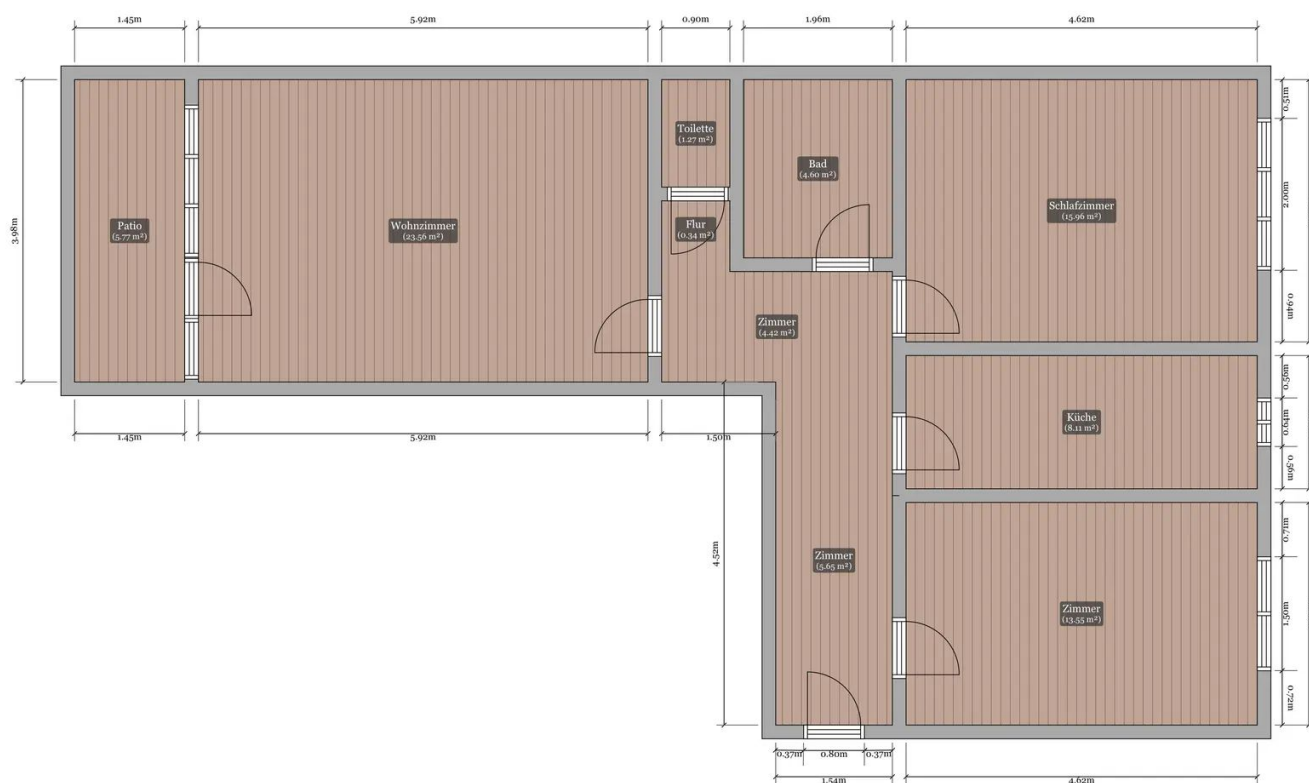


Separates WC · 1,27 m²



Flur – modern gefliest (2016)

Ein Grundriss, der einfach funktioniert.



Grundriss mit Raummaßen (alle Maße laut Grundriss)



Beispielhafte Möblierung – nicht der aktuelle Zustand

Wohnzimmer	23,56 m²
Schlafzimmer	15,96 m²
Kinderzimmer oder Büro	13,55 m²
Küche	8,11 m²
Badezimmer	4,60 m²
Separates WC	1,27 m²
Balkon / Loggia	5,77 m² Grundfläche
Wohnfläche	80,70 m² (inkl. Flur- und Verkehrsflächen)

2016 umfassend modernisiert.

- ✓ Sämtliche Bodenbeläge erneuert – Wohnräume in Laminat mit Holzoptik, sehr gute Trittschalldämmung
- ✓ Flur, Küche, Bad und WC modern gefliest
- ✓ Heizungsleitungen im Estrich erneuert
- ✓ Asbestsanierung fachgerecht durchgeführt (nach BGI 664 BT 11 und BT 17.7 / BT 33)
- ✓ Sanitärkomponenten erneuert, separates WC saniert
- ✓ Wohnung 2016 vollständig renoviert
- ✓ Personenaufzug bis unmittelbar vor die Wohnungstür (im 3. OG stufenfrei; vom Hauseingang zum Aufzug im EG einige Stufen)
- ✓ Gegensprechanlage und elektrischer Türspion
- ✓ Zusätzliches Wohnungstürschloss
- ✓ Elektrische Rollläden im Wohnzimmer
- ✓ Elektrische Markise am Balkon
- ✓ Weiße Kunststofffenster mit Doppelverglasung

Ein Haus, um das sich gekümmert wird.

Das Mehrfamilienhaus (Baujahr 1972, 4 Geschosse) wird professionell verwaltet: laufende Verwaltung, Treppenhausreinigung, Grünpflege, zentrale Müllentsorgung und Aufzugsbetreuung sind organisiert. Nach unserem Kenntnisstand befinden sich viele Wohnungen im Eigentum der Bewohner. Was wir über die Jahre besonders geschätzt haben: eine angenehme und hilfsbereite Nachbarschaft. (Das ist unser persönlicher Eindruck – die aktuellen Mieter teilen ihn.)



Die Wohnanlage mit ihrer grünen Gemeinschaftsfläche

Alles nah. Mitten im Geschehen. Und doch weit weg vom Lärm.



Sophie-Scholl-Quartier (2024 eröffnet)



Holzweg-Passage – direkt vor der Haustür

Einkaufen & Alltag

Netto (Holzweg-Passage)	ca. 80 m
EDEKA Möller (mit Bäckerei Büsch)	ca. 140 m
ALDI SÜD + DHL-Packstation	ca. 160 m
Rossmann	ca. 200 m
Postfiliale (Holzweg-Passage)	ca. 80 m
Eiscafé Dolomiti · Café Blackbird	ca. 40–80 m

Gesundheit & Mobilität

Ärztehaus Holzweg 28 (Hausarzt, Zahnarzt, Orthopädie, Apotheke)	ca. 125 m
Physiotherapie (Passage)	ca. 80 m
Bushaltestelle „Holzweg“ (777/788/789)	ca. 150 m
S-Bahnhof D-Hellerhof (S6), per Bus	ca. 5 Min.
Düsseldorf Hbf / Köln Hbf (Bus + S6)	ca. 31 / 54 Min.
Spielplatz · Rheinufer	ca. 90 m / 1,2 km

Für Monheimer fährt der Bus kostenlos: Mit dem Monheim-Pass nutzen Einwohner den ÖPNV in Monheim und Langenfeld gratis – inklusive Anbindung zur S-Bahn. Direkt nördlich beginnt das Naturschutzgebiet Urdenbacher Kämpe mit dem Rheinradweg EuroVelo 15.

Entfernungen ca.-Luftlinie; alle Angaben zur Umgebung online verifiziert im August 2026.

Zahlen, die Sie nachvollziehen können.

Kaufpreis	249.000 € (3.086 € pro m ²)
Maklerprovision	0 € – Privatverkauf. Rechnerische Ersparnis gegenüber einer üblichen Käuferprovision von 3,57 %: 8.889 €
Grunderwerbsteuer	6,5 % (Nordrhein-Westfalen)
Notar & Grundbuch	ca. 2 % (Standardannahme, tatsächliche Kosten können abweichen)
Hausgeld	ca. 405 € / Monat gesamt: 281 € Bewirtschaftung + 124 € Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Darin bereits enthalten: umlagefähige Betriebskosten von ca. 190 € (bei Vermietung auf Mieter umlegbar)
Heizung / Strom	Nicht im Hausgeld enthalten: Heizung und Warmwasser (Fernwärme) werden nach Verbrauch abgerechnet, Strom über eigenen Vertrag
Instandhaltungsrücklage	380.000 € gesamt für das Haus (ca., Stand 31.12.2025); Nachweis für Interessenten mit den WEG-Unterlagen

Ein interaktiver Finanzierungsrechner mit aktuellem Orientierungszins steht auf www.holzweg89.de/finanzierung bereit. Keine Finanzberatung.

Direkt von den Eigentümern.

Wir verkaufen die Wohnung privat – Sie sprechen direkt mit uns, ohne Vertriebschicht dazwischen. Unterlagen (Teilungserklärung, Protokolle, Wirtschaftsplan) stellen wir ernsthaften Interessenten transparent zur Verfügung. Keine künstliche Verknappung, keine Tricks.

Besichtigung anfragen

Familie Hardegen · Telefon: **01567 857 82 18** · E-Mail: info@holzweg89.de
Website mit allen Details, Karte und Rechner: www.holzweg89.de

Stand: 26.08.2026. Alle Angaben nach bestem Wissen, ohne Gewähr; Grundlage sind die Unterlagen der Eigentümer sowie öffentlich zugängliche Quellen (Umgebung). Dieses Exposé ist keine Finanz-, Steuer- oder Rechtsberatung. Zwischenverkauf vorbehalten.