# Stilvolles Altbaujuwel mit Blick auf die Düssel – Großzügig wohnen in Bilk nahe Lorettoviertel

## Objektbeschreibung

Inmitten des lebendigen Düsseldorfer Stadtteils Bilk und nur wenige Gehminuten vom beliebten Lorettoviertel in Unterbilk entfernt, befindet sich diese charmante Altbauwohnung mit ca. 136 m² Wohnfläche. Sie liegt im 3. Obergeschoss eines stilvoll verzierten Mehrparteienhauses aus der Jahrhundertwende, das mit nur fünf Parteien ein angenehmes und ruhiges Wohnumfeld bietet. Die Lage überzeugt durch ihre perfekte Kombination aus urbanem Leben und entspannter Atmosphäre: Direkt vor der Haustür warten Cafés, kleine Boutiquen, kreative Ateliers und ausgezeichnete Restaurants – das Szeneviertel rund um die Lorettostraße ist nicht nur bei Düsseldorfern äußerst beliebt.

Die Wohnung selbst besticht durch ihren klassischen Altbaucharme: hohe Decken, wunderschöne Holzdielenböden und stilvolle Fliesen schaffen eine wohnliche, warme Atmosphäre. Herzstück ist das großzügige Wohnzimmer mit direktem Blick auf die Düssel – ein echtes Highlight, das zum Verweilen und Entspannen einlädt. Dank seiner Größe lässt

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

sich dieser Raum auch problemlos wieder aufteilen und an individuelle Wohnbedürfnisse anpassen, etwa für ein Arbeitszimmer oder ein zusätzliches Schlafzimmer.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und praktisch: Eine separate Küche bietet ausreichend Platz für Kochabende oder Frühstück im kleinen Kreis. Die Wohnung verfügt über zwei Dielen, die den Wohnbereich auf elegante Weise vom privaten Schlafbereich trennen. Ein charmantes Durchgangszimmer verbindet diese Bereiche und öffnet sich zur zweiten Diele, von der aus der ruhige, separate Schlaftrakt mit eigenem Badezimmer zugänglich ist – ideal für Familien oder Gäste.

Das Hauptbad ist ein echtes Wohlfühlbad mit großer Badewanne, separater Dusche und direktem Zugang zum Balkon, der einen friedlichen Blick in den begrünten Hinterhof bietet und nach Süden ausgerichtet ist. Ergänzt wird die Ausstattung durch ein separates WC in der vorderen Diele sowie praktische Abstellkammern, die zusätzlichen Stauraum schaffen.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Etagenheizung, die auch für die Warmwasserversorgung sorgt. Die monatlichen Kosten belaufen sich auf ein Hausgeld von 476,76 €, davon 92,50 € als Rücklagenzuführung.

Diese besondere Altbauwohnung vereint historischen Charme mit großzügigem Wohnkomfort und einer urbanen Lage, wie sie begehrter kaum sein könnte. Wer ein Zuhause mit Stil, Charakter und Lebensqualität sucht – in direkter Nähe zu Düsseldorfs angesagtesten Ecken – wird hier fündig.

## Daten

| | |
|---|---|
| **ImmoNr:** | Raumgut_ML_2944 |
| **PLZ:** | 40223 |
| **Ort:** | Düsseldorf |
| **Verfügbar ab:** | Nach Vereinbarung |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

| | |
|---|---|
| **Objektart:** | Wohnung |
| **Objekttyp:** | Etagenwohnung |
| **Vermarktungsart:** | Kauf |
| **Nutzungssart:** | Wohnen |

## Preise

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | 770.000,00 € |
| **Heizkosten in Betriebskosten enthalten:** | nein |
| **Außen-Provision:** | 2,975 % inkl. 19 % MwSt. € |

## Flächen und Aufteilung

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 137 m² |
| **Anzahl Zimmer:** | 5 |
| **Anzahl Badezimmer:** | 2 |

## Energie-Angaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1909 |
| **Energieausweis:** | Verbrauchsausweis |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

| | |
|---|---|
| **Energieeffizienzsklasse:** | D |
| **Energieverbrauch:** | 110.5 kWh/(m²a) |
| **Energieausweis gültig bis:** | 09.06.2032 |

## Lage

Bilk ist nicht nur der bevölkerungsreichste, sondern auch einer der vielseitigsten Stadtteile Düsseldorfs – ein Quartier voller Leben, Charme und Kontraste. Die gelungene Mischung aus modernen Neubauten und charmanten Altbauten verleiht dem Viertel seinen ganz eigenen Charakter und macht es besonders attraktiv für Jung und Alt, Studierende wie Familien.

Mit der Gründung der Heinrich-Heine-Universität in den späten 1960er-Jahren entwickelte sich Bilk zu einem dynamischen und multikulturellen Stadtteil, der eine lebendige Stadtkultur mit ruhigem Wohnen vereint. Die Nähe zur Innenstadt sorgt dabei für urbane Vorteile ohne den Trubel direkt vor der Haustür.

Kulinarisch bietet Bilk eine breite Auswahl: von gemütlichen Cafés über beliebte Bars bis hin zu ausgezeichneten Restaurants. Eine der ältesten und traditionsreichsten Eisdielen Düsseldorfs ist ebenfalls hier beheimatet und erfreut sich großer Beliebtheit. Künstlerisch zeigt sich Bilk vielfältig: Zahlreiche Galerien, Ateliers und farbenfrohe Street Art prägen das Stadtbild und machen Spaziergänge zu kleinen Entdeckungsreisen.

Trotz seiner Größe bewahrt Bilk eine fast dörfliche, familiäre Atmosphäre. Regelmäßige Veranstaltungen wie das traditionsreiche Bilker Schützenfest, belebte Flohmärkte oder kreative Events bringen die Nachbarschaft zusammen und bieten Unterhaltung für jedes Alter.

Grünflächen wie der weitläufige Volksgarten oder der idyllische Botanische Garten am Rande der Universität bieten Rückzugsorte für Erholung und Naturgenuss mitten in der Stadt. Wer shoppen möchte, wird in den Düsseldorfer Arcaden fündig – einem modernen Einkaufszentrum mit rund 120 Geschäften, direkt am gut angebundenen Bilker S-Bahnhof gelegen.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen: Zahlreiche U-Bahn-, S-Bahn- und Straßenbahnlinien sowie Busverbindungen sorgen für eine hervorragende Erreichbarkeit aller Stadtteile. Zudem bietet die nahegelegene Auffahrt zur A46 schnellen Zugang zum überregionalen Autobahnnetz.

Auch in puncto Bildung ist Bilk bestens aufgestellt: Mehrere Grundschulen, eine Realschule, das Geschwister-Scholl-Gymnasium, die Hulda-Pankok-Gesamtschule sowie ein Berufskolleg garantieren ein vielfältiges Bildungsangebot für alle Altersklassen.

## Ausstattung

Eckdaten der Wohnung
- Lage: Düsseldorf-Bilk, wenige Minuten zum Lorettoviertel (Unterbilk)
- Etage: 3. Obergeschoss (ohne Aufzug)
- Wohnfläche: ca. 136 m²
- Zimmer: 4,5
- Balkon: ja, mit Blick in den ruhigen Hinterhof und südlicher Ausrichtung
- Heizung & Warmwasser: Gas-Etagenheizung bzw. Durchlauferhitzer
- Böden: Holzdielen und Fliesen
- Fenster: Altbautypisch hohe Fenster mit viel Tageslicht
- Übergabe leer und geräumt nach Vereinbarung

Raumaufteilung & Ausstattung
- Großzügiges Wohnzimmer mit Blick auf die Düssel
- Wohnzimmer flexibel teilbar (z. B. für Arbeits-/Schlafzimmer)
- Separate, gut geschnittene Küche mit Gasherd
- 2 Dielen – ideale Trennung von Wohn- und Schlafbereich
- Charmantes Durchgangszimmer als Verbindung zur zweiten Diele
- Separater Schlafbereich mit eigenem Bad
- Hauptbad mit großer Badewanne, separater Dusche und Zugang zum Balkon
- Zweites Wannenbad
- Zusätzliches Gäste-WC in der Diele

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

- Praktische Abstellkammern

- Hohe Decken, stilvolle Raumwirkung

- Charmante Kassettentüren im Altbaustil

Gebäude & Gemeinschaft

- Gepflegtes, detailverziertes Mehrparteienhaus

- Baujahr: 1909 (Altbaucharakter)

- Nur 5 Wohneinheiten in der WEG

- Ruhiges, angenehmes Wohnumfeld

- Szeneviertel Lorettostraße/Unterbilk fußläufig erreichbar

- Gute Anbindung an ÖPNV und Infrastruktur

Wirtschaftliche Kennzahlen

- Hausgeld gesamt: 476,76 € / Monat

- davon Hausgeldanteil: 384,26 €

- Rücklagenzuführung: 92,50 €

- Individuelle Verbrauchskosten (Gas/Strom) separat

## Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität … und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com