# Eigennutzung oder Kapitalanlage - Potenzialreiche 1-Zimmer-Wohnung in Düsseldorf-Bilk



## Objektbeschreibung

Hiermit stellen wir Ihnen eine potenzialreiche Kapitalanlage in Form einer Eigentumswohnung innerhalb eines gepflegten 25-Parteien-Mehrfamilienhauses in Düsseldorf-Bilk vor. Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsmittel sind so nah wie nur möglich und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind ebenfalls problemlos zu erreichen.

Die Wohnung liegt im zweiten Obergeschoss und verfügt über eine kompakte und praktische Wohnfläche von circa 23 m². Der Grundriss ist funktional und durchdacht, wodurch sich die Räumlichkeiten ideal nutzen lassen.
Nach dem Eintreten in die Wohnung befinden Sie sich in der Diele, wo eine Pantryküche geschickt in einer Wandnische platziert ist und so eine freie Gestaltung des Wohnbereiches ermöglicht.
Dieser erhält viel Tageslicht durch die zwei großen Fenster und bietet Ihnen durch den

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

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

einen klassischen, simplen Schnitt die Möglichkeit zur offenen Gestaltung mit individueller Einrichtung. Neben einem Bett und etwas Stauraum lassen sich hier auch ein gemütlicher Wohn- / Essbereich oder ein Schreibtisch für’s Homeoffice einrichten.
Das weiß geflieste Badezimmer ist mit einer Duschkabine ausgestattet und verfügt über ausreichend Fläche für eine Person.

Die Tiefgarage erreichen Sie bequem über das Treppenhaus oder den hauseigenen Aufzug. Dort steht Ihnen Ihr eigener Duplex-Stellplatz zur Verfügung, auf dem Sie bis zu zwei Kraftfahrzeuge parken können.

Die Wohnung wird frei von Mietverhältnissen verkauft. Sie bietet damit die perfekte Gelegenheit, sie nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren. Mit einer modernen Küche, frisch gestrichenen weißen Wänden, einem ansprechenden Bodenbelag und einem zeitgemäß gestalteten Badezimmer lässt sich aus der Wohnung ein charmantes Eigenheim oder eine ertragreiche Kapitalanlage schaffen.

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 170,00 € und beinhaltet unter anderem die Verwaltungskosten und die Instandhaltung des Gebäudes.

Sollten wir Ihr Interesse an dieser Eigentumswohnung geweckt haben, vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

## Daten

| | |
|---|---|
| **ImmoNr:** | Raumgut_JHB_2738 |
| **PLZ:** | 40225 |
| **Ort:** | Düsseldorf |
| **Verfügbar ab:** | ab sofort |
| **Objektart:** | Wohnung |

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

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

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

## Preise

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | 120.000,00 € |
| **Heizkosten in Betriebskosten enthalten:** | nein |
| **Außen-Provision:** | 3,57 % inkl. 19 % MwSt. € |

## Flächen und Aufteilung

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 23 m² |
| **Anzahl Zimmer:** | 1 |
| **Anzahl Badezimmer:** | 1 |

## Energie-Angaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1980 |
| **Energieausweis:** | Verbrauchsausweis |
| **Energieeffizienzsklasse:** | E |

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

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

| | |
|---|---|
| **Energieverbrauch:** | 146.3 kWh/(m²a) |
| **Energieausweis gültig bis:** | 16.12.2025 |

## Lage

Bilk ist der bevölkerungsreichste Stadtteil Düsseldorfs und hat Vieles zu bieten. Besonders die Mischung aus Neubauten und den begehrten Altbauten machen dieses Viertel interessant.
Durch die Etablierung der Düsseldorfer Universität Ende der 60er Jahre entwickelte sich eine bunte Stadtkultur. Bilk bietet ruhiges Wohnen nahe der Stadtmitte und die damit verbundenen Vorzüge.
Gute Restaurants, nette Cafés, Bars und unter anderem eine der ältesten und beliebtesten Eisdielen Düsseldorfs verlocken zu einem Besuch. Des Weiteren ist eine gute Infrastruktur mit Supermärkten, Ärzten, Apotheken und verschiedenen Dienstleistern vorhanden. Auch künstlerisch hat Bilk mit vielen Galerien und kreativer Street Art vieles zu bieten.
Obwohl Bilk flächenmäßig den größten Düsseldorfer Stadtteil darstellt, herrscht eine familiäre Atmosphäre. Mit dem alljährlichen Bilker Schützenfest, wöchentlichen Flohmärkten und unterschiedlichsten Events ist von jung bis alt für jeden etwas dabei. Zudem kann man dem stressigen Alltag in der Stadt durch Grünflächen, wie dem Volksgarten oder dem Botanischen Garten am Rande der Universität schnell entfliehen und die Natur genießen.
Ein weiterer, markanter Anziehungspunkt des Viertels sind die Düsseldorfer Arcaden mit ihren rund 120 Geschäften für Handel, Gastronomie und Dienstleistungen. Diese sind direkt am Bilker S-Bahnhof gelegen. Die U-Bahnlinien 71, 72, 73, 79 und 83, S-Bahnlinien 1, 6, 8, 11, 28 und 68, Straßenbahnlinien 701, 704, 706 und 709 sowie diverse Buslinien schaffen eine optimale Anbindung an die restlichen Teile der Stadt. Die Auffahrt Düsseldorf-Bilk zur A46 bietet zudem einen schnellen Anschluss an das Autobahn-Netz. In Bilk gibt es vier Grundschulen und eine Realschule sowie ein Berufskolleg, das Geschwister-Scholl-Gymnasium und die Hulda-Pankok Gesamtschule.

## Ausstattung

- 1 Zimmer (zzgl. Diele, Badezimmer)

- ca. 23 m² Wohnfläche

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

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

- Personenaufzug

- Duplex-Stellplatz

- Gas-Zentralheizung

- gefliestes Duschbad

- Gegensprechanlage

- Hausgeld 166,24€ / pro Monat

- zentrale Lage

- optimale ÖPNV-Anbindung

- Baujahr des Gebäudes: 1980

## 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