Stilvolle Eigentumswohnung - Ideal für Eigennutzer & Kapitalanleger in Düsseldorf-Bilk

Objektbeschreibung

Hiermit bieten wir Ihnen eine stilvolle 1-Zimmer-Eigentumswohnung in Düsseldorf-Bilk, in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt, an.
Die Lage überzeugt durch ihre exzellente Infrastruktur und hervorragende Anbindungen an ÖPNV und Straßenverkehr. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar, wodurch eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und Komfort entsteht.

Die Eigentumswohnung liegt in der dritten Etage eines 1980 erbauten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 25 Parteien und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 23 m².

Beim Betreten gelangen Sie in die Diele, die auf beiden Seiten über eine integrierte Pantryküche verfügt. Sie bietet praktischen Stauraum und öffnet den Übergang in den lichtdurchfluteten Wohn- und Schlafbereich, der mit einem modernen Vinylboden ausgestattet ist. Die großzügige Fensterfront durchflutet den Raum mit Tageslicht und

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

ermöglicht vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - sei es als eleganter Wohn- und Essbereich oder gemütlicher Rückzugsort mit Homeoffice. Eine innen gedämmte Außenwand zur Straßenseite sorgt für angenehme Ruhe und Energieeffizienz.

Linker Hand vom Eingang befindet sich das moderne Badezimmer, ausgestattet mit einer komfortablen Duschwanne und einem LED-beleuchteten Kosmetikspiegel. Der hochwertige Bodenbelag von Villeroy & Boch in hellem, mattem Grau verleiht dem Raum ein zeitlos elegantes Ambiente.

Die Wohnung wird frei von Mietverhältnissen verkauft und bietet die Möglichkeit, sie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten oder als attraktive Kapitalanlage zu nutzen. Auf Wunsch kann die vorhandene Einrichtung der Eigentümer übernommen werden.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen eine Waschküche und ein Fahrradkeller zur Verfügung. Beheizt wird das Haus über eine zentrale Gasheizung. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 296,29 €, inklusive 36,20 € Rücklagenzuführung und sämtlicher Verwaltungskosten.

Zur Wohnung gehört ein Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage, der bequem über den Aufzug erreichbar ist und Platz für bis zu zwei Fahrzeuge bietet. Im separaten Kellerraum wurde eine eigene Stromleitung installiert, sodass Elektrogeräte bei Bedarf angeschlossen werden können.

Die Kombination aus durchdachtem Grundriss, gepflegter Ausstattung und begehrter Lage macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit - ideal für Singles, die ein stilvolles Stadtapartment suchen, oder als nachhaltige Kapitalanlage.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen die Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort vorstellen zu dürfen.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_EZ_2959
PLZ:	40225

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	ab sofort
Objektart:	Wohnung
Objekttyp:	Etagenwohnung
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaufpreis:	145.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	3,57 % inkl. 19 % MwSt. €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 24 m²
Anzahl Zimmer:	1
Anzahl Badezimmer:	1

Energie-Angaben

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Baujahr:	1980
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzsklasse:	D
Energiebedarf:	112.1 kWh/(m²a)
Energieverbrauch:	124.3 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	27.10.2035

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.

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

- 1-Zimmer-Eigentumswohnung (Diele, Pantryküche mit Spülmaschine, Badezimmer)
- Wohnfläche: ca. 23,5 m²
- Exzellente Lage mit direkter Anbindung an ÖPNV und Straßenverkehr
- Frei von Mietverhältnissen, ideal für Eigenbedarf oder als Kapitalanlage
- Innen gedämmte Außenwand zur Straßenseite sorgt für Ruhe und Energieeffizienz
- Personenaufzug
- vorhandenen Einrichtung ist Bestandteil der Wohnung
- Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage für zwei Fahrzeuge, bequem über den Aufzug erreichbar
- Hausgeld: ca. 296,29 € monatlich, davon 36,20 € Rücklagenzuführung
- Zentrale Gasheizung
- Baujahr des Gebäudes: 1980
- Eingangsbereich mit matt-grauen V&B-Fliesen ausgelegt
- Wohn- und Schlafbereich wird vollständig gefliest übergeben (siehe Eingangsbereich)
- Kermi Plano Vertikalheizkörper platzsparend unter dem Fenster integriert
- Modernes Badezimmer mit Duschwanne und hochwertigem Bodenbelag

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

- Geprüfte Elektroinstallation mit E-Check durch Fachbetrieb

- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller

- Waschküche mit eigenem Anschluss für die Wohnung in Planung

- Kellerabteil mit eigener Stromleitung für Elektrogeräte

- Gegensprechanlage

- Deckenventilator

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