# Hochwertige & charakteristische 2,5-Zimmer-Wohnung in Düsseldorf Bilk mit 2 Tiefgaragenstellplätzen



## Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine lichtdurchflutete 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung an, welche sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit acht Parteien befindet. Die ansprechende Lage ist aufgrund des angrenzenden Kleingartenvereins und dem Park Ulenberg sehr vielseitig. Auch hat man über die naheliegende A46 eine Anbindung in jede Ecke Düsseldorfs und Umgebung.

Zusammen mit Küche, Diele und Bad bilden ein Gäste-WC sowie zwei weitere Zimmer einen Wohnraum von ca. 90 m². Durch die in jedem Zimmer vorhandenen Fenster gelangt von beiden Seiten Tageslicht in die Wohnung, wodurch angenehme Verhältnisse, insbesondere im Wohn- und Essbereich, entstehen. Diese bringen das Zusammenspiel zwischen dem hochwertigen Parkettboden und den weißen Wänden besonders zur

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

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

Geltung.

Der erste Schritt führt in die zentral gelegene Diele, welche Zugang zu allen weiteren Räumen gewährt. Diese zeichnet sich mit einem interessanten Schnitt aus.
Auf der linken Seite befindet sich das großzügige Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Der farbliche Kontrast sowie die unterschiedliche Ausrichtung zwischen den grauen Fliesen auf dem Boden und den weißen Fliesen an den Wänden erschafft in diesem der Raum ein angenehmes Ambiente.
Gegenüber liegt das Schlafzimmer, welches mit einem praktischen Einbauschrank ausgestattet ist. Die Aufteilung im Inneren des Schrankes eignet sich perfekten als Kleiderschrank und spart so Platz. Das südlich ausgerichtete Fenster versorgt den Raum mit extra Sonnenlicht und kann durch elektrische Rollläden abgedunkelt werden.
Der Wohn- und Essbereich, das Herz der Wohnung, leuchtet durch eine komplette Fensterfront sehr hell auf und kann angenehme Frischluft erhalten, da sich fast alle dieser Fenster öffnen lassen. Hier befindet sich zudem der Zugang zu dem von der Straße abseitsliegende, Balkon, der einen idealen Rückzugsort mit Blick ins Grüne darstellt. Mit dem vielen Platz im Wohnbereich kann man sich ideal eine heimische Wohlfühloase einrichten. Ein großes Sofa mit TV-Landschaft kann ohne Schwierigkeiten platziert werden.
Die Küche ist mit im Raum eingebaut, aber geschickt abgegrenzt. Eine maßgefertigte Einbauküche mit allen notwendigen Geräten und einer Menge Stauraum ist hier verbaut worden und bleibt Bestandteil der Wohnung.
Entlang der Diele findet sich ein Gäste-WC mit Toilette, Waschbecken und einem weiteren Einbauschrank. Optisch ähnelt es dem großen Badezimmer.
Zum Ende der Diele folgt ein optimaler Platz für zum Beispiel ein Büro. Hier befindet sich ebenfalls ein nützlicher Einbauschrank, welcher Stauraum für alle möglichen Utensilien bietet. Auch ist wieder ein südlich ausgerichtetes Tageslichtfenster vorhanden und mit elektrischen Rollläden ausgerüstet. Bei Bedarf kann mit wenig Arbeit eine Wand ergänzt werden, sodass hier einfach ein drittes Zimmer entsteht.

Eventuelle Renovierungsarbeiten können ohne Komplikationen ausgeführt werden, da die Wohnung unvermietet übergeben wird.

Die Wohnung wird mit einer Fußboden-Zentralheizung beheizt, welche mit Gas betrieben wird. Auch die Warmwasserversorgung findet darüber statt.

Ein mit inbegriffener Kellerraum bietet zusätzliche Staufläche. Die gemeinschaftliche Waschküche steht den Bewohnern zur Verfügung und bietet Platz für Waschmaschine und Trockner. Die zwei Tiefgaragenstellplätze sorgen für das sichere Unterbringen Ihrer PKWs.

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

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

Wenn wir Ihr Interesse an dieser Wohnung wecken konnten, vereinbaren wir sehr gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

## Daten

| | |
|---|---|
| **ImmoNr:** | Raumgut_EZ_2555 |
| **PLZ:** | 40225 |
| **Ort:** | Düsseldorf |
| **Verfügbar ab:** | nach Vereinbarung |
| **Objektart:** | Wohnung |
| **Objekttyp:** | Etagenwohnung |
| **Vermarktungsart:** | Kauf |
| **Nutzungssart:** | Wohnen |

## Preise

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | 399.000,00 € |
| **Heizkosten in Betriebskosten enthalten:** | nein |
| **Außen-Provision:** | 3 % inkl. 19% MwSt. € |

## Flächen und Aufteilung

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

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

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 91 m² |
| **Anzahl Zimmer:** | 3 |
| **Anzahl Badezimmer:** | 1 |

## Energie-Angaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 2005 |
| **Energieausweis:** | Verbrauchsausweis |
| **Energieverbrauch:** | 105.6 kWh/(m²a) |
| **Energieausweis gültig bis:** | 06.06.2027 |

## 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.
Interessant für Studenten und Freunde der Medizin ist das, nur wenige Gehminuten entfernte, Universitätsklinikum.
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.

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

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

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

- 2,5 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC
- Hausgeld: 330,00 €
- Einbauküche
- Balkon
- Kellerabteil
- Badewanne und Dusche im Bad
- Einbauschränke im Schlafzimmer und der Diele
- elektrische Rollläden
- Bodenbelag: Parkett
- Heizungsart Gas-Zentralheizung (Fußboden)
- zwei Tiefgaragenstellplätze

## 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

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

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

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