Düsseldorf

Gemütliches Haus mit großem Garten und charmanten Details

Objektnummer: 24013015

KAUFPREIS: 1.590.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 280 m² • **ZIMMER:** 9 • **GRUNDSTÜCK:** 750 m²

Objektnummer: 24013015 - 40221 Düsseldorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24013015 - 40221 Düsseldorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24013015
Wohnfläche	ca. 280 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1935
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.590.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,5 % zzgl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24013015 - 40221 Düsseldorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	14.07.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	233.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 24013015 - 40221 Düsseldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24013015 - 40221 Düsseldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24013015 - 40221 Düsseldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24013015 - 40221 Düsseldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24013015 - 40221 Düsseldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24013015 - 40221 Düsseldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24013015 - 40221 Düsseldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24013015 - 40221 Düsseldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24013015 - 40221 Düsseldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24013015 - 40221 Düsseldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24013015 - 40221 Düsseldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24013015 - 40221 Düsseldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24013015 - 40221 Düsseldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24013015 - 40221 Düsseldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24013015 - 40221 Düsseldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24013015 - 40221 Düsseldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24013015 - 40221 Düsseldorf

Ein erster Eindruck

Gemütliches Haus mit großem Garten in zentraler und ruhiger Lage Zum Verkauf steht ein geräumiges Reiheneckhaus aus dem Jahr 1935 mit einer Wohnfläche von ca. 280 m² auf einem Grundstück von etwa 750 m². Das Haus verfügt über insgesamt 9 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer. Hinzu kommen 3 Badezimmer und zwei Gästetoiletten. Es gibt zudem eine Terrasse mit Glasdach und Sonnenschutz sowie einen Balkon. Das Dach wurde 2006 gedämmt und ausgebaut, wird aber aus Brandschutzgründen nicht der Wohnfläche zugerechnet. Die doppelverglasten Holz-Aluminium-Fenster sind im Jahr 2005 ausgetauscht worden und verfügen über einen Sonnenschutz. Die Rückseite des Hauses wurde gedämmt. Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss erwartet Sie ein edler Fischgrätenparkettboden, während das zweite Obergeschoss des Hauses mit Schachbrettmuster-Parkettböden ausgestattet ist. Der warme Honig-Ton der Böden, verleiht jeder Etage ein gemütliches Ambiente. Die Holztüren sind in Weiß gehalten und verleihen den Räumen einen hellen und freundlichen Charakter. Ein Kaminofen sorgt für gemütliche Stunden in der kalten Jahreszeit und ist ein optisches Highlight im großzügigen Wohn- und Essbereich. Von Außen verfügt das Haus über eine Klinkerfassade und beeindruckt mit einer hochwertigen Ausstattungsqualität. Es gibt insgesamt drei Bäder, eines im ersten Obergeschoss, eines im zweiten Obergeschoss und ein drittes im Dachgeschoss. Zusätzlich gibt es noch zwei Gäste-WCs. Das gesamte Haus wird mit Gas geheizt. Die Warmwasserversorgung erfolgt im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss über die Zentralheizung. Das zweite Obergeschoss und das Dachgeschoss sind jeweils mit einem Durchlauferhitzer ausgestattet. Der großzügige, ausgebaute Spitzboden mit einer Fläche von ca. 20 m² und ein Keller mit einer Fläche von ca. 95 m² bieten zusätzlich Platz, der nicht der Wohnfläche zugerechnet wurde. Die Immobilie befindet sich in einem kontinuierlich gepflegten Zustand und wurde 2005/2006 teilweise modernisiert. Dabei wurden das Dach und die rückwärtige Fassade gedämmt, die Fenster wurden erneuert. Im Jahr 1996 wurde die Elektrik sowie die Bäder und die Gaszentralheizung modernisiert. Renovierungen für den heutigen Wohnbedarf und ggf. die Anpassung der Ausstattung an die eigenen Wohnbedürfnisse müssen vorgenommen werden. Die großzügige Wohnfläche bietet Platz für eine individuelle Gestaltung und eröffnet viele Möglichkeiten. Eine Garage und Parkmöglichkeiten vor dem Haus, runden dieses Angebot hervorragend ab. Das Haus ist ruhig und dennoch sehr zentral gelegen und gut angebunden. Mit dem Fahrrad sind Sie in 5 Minuten am Rhein und in 15 Minuten mitten in der Stadt. Mit der weniger als zehn Gehminuten entfernten U-Bahn brauchen Sie nur 6 Minuten bis zum Graf-Adolf-Platz. Einkaufsmöglichkeiten und Schulen befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dem Potenzial dieser Immobilie.

Objektnummer: 24013015 - 40221 Düsseldorf

Ausstattung und Details

- Kaminofen
- großer / schön eingewachsener Garten
- Ausrichtung Südwest
- Balkon
- Glasdach Terrasse
- Markise
- Wohnküche mit Einbauküche
- Studiozimmer
- Klinkerfassade
- Satteldach ausgebaut + wurde 2006 gedämmt
- Fenster von 2005 Holz von innen
- Rückseite des Hauses wurde gedämmt
- EG + 1.OG Fischgrätenparkett, 2.OG Schachbrettparkett
- Glas Holztüren weiß
- sehr großes Bad im ersten OG
- weiteres Badezimmer im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss
- 2 separte WC´s
- Warmwasserversorgung EG + 1. OG per Zentralheizung
- Warmwasserversorgung 2. OG + DG mit Durchlauferhitzern
- Garage / Stellplatz

Objektnummer: 24013015 - 40221 Düsseldorf

Alles zum Standort

Der Düsseldorfer Stadtteil Bilk ist durch seine Zentrumsnähe, die Vielzahl an kulturellen Einrichtungen, seine abwechslungsreiche Gastronomie und die Nähe zur Heinrich-Heine-Universität eine beliebte Wohngegend, sowohl für jüngere als auch ältere Menschen. Infrastrukturell lässt Bilk keine Wünsche offen – Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Parks und Grünflächen wie der Botanische Garten und der Volksgarten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die beliebten Düsseldorfer Arkaden sind in zentraler Nähe und befinden sich unmittelbar neben dem S- und U-Bahnhof in Bilk. Mit den ÖPNV gelangen Sie problemlos und schnell in benachbarten Stadtteilen und Städten. Im südlichen Teil von Bilk ist die Bebauung weniger dicht, weshalb man dort verstärkt grüne Flächen und Gärten findet. Durch die hohe Popularität des Stadtteils finden Sie zudem attraktive Freizeitmöglichkeiten, wie zum Beispiel Spielplätze, Parks und Sportvereine. Einkaufsmöglichkeiten: Düsseldorfer Arcaden – Friedrichstr. 133, 40217 Düsseldorf Edeka Paschmann – Aachener Str. 166, 40223 Düsseldorf Aldi SÜD, Lidl - Aachener Str. 126, 40223 Düsseldorf Kindergärten: Kindertagesst. St. Bonifatius - Sternwartstraße 65, 40223 Düsseldorf Montessori-Kinderhaus Bilk e. V. – Ulenbergstraße 102, 40225 Düsseldorf Evangelische Lutherkirche, Kindergarten - Kopernikusstraße 7A, 40223 Düsseldorf Grundschulen: Bonifatius-Schule Grundschule – Fleherstraße 70, 40223 Düsseldorf Martin-Luther-Grundschule – Gotenstraße 20 – 40225 Düsseldorf Städtische Katholische Grundschule - Fleher Str. 213, 40223 Düsseldorf Weiterführende Schulen: Realschule an der Florastraße 69 in 40217 Düsseldorf Hulda-Pankok-Gesamtschule, Brinkmannstr. 16, 40225 Düsseldorf Geschwister-Scholl-Gymnasium, Redinghovenstr. 41, 40225 Düsseldorf Wirtschaftsgymnasium an der Bachstraße 8 in 40223 Düsseldorf Gaststätten: Volmerswerther Krug - Volmerswerther Str. 226, 40221 Düsseldorf Leons Restaurant - Chlodwigstraße 91, 40225 Düsseldorf Haus Massenberg - Fleher Str. 187, 40223 Düsseldorf Verkehrsanbindungen: Autobahn A46 und Bundesstraße 1, S Bahnlinien S8, S11 und S28, U-Bahnlinien U71, U83, Straßenbahn 709 und Buslinien 723, 726

Objektnummer: 24013015 - 40221 Düsseldorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 233.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935. Die Energieeffizienzklasse ist G. Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch! Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf! Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen. Provision: Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig. Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24013015 - 40221 Düsseldorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50 Düsseldorf
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com