Düsseldorf – Unterbilk

# Charmante Dachgeschoßwohnung mit Balkon

***??????? ????????: 25013011***

**???? ??????: 339.000 EUR • ?????????: ca. 60,95 m² • ???????: 2**

**??????? ????????: 25013011 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25013011 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25013011 |
| ????????? | ca. 60,95 m² |
| ?????? | 5 |
| ??????? | 2 |
| ????????? ??? ???????? | 1 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1938 |
| ????? ?????????? | 1 x ??????, 90 EUR (?????????) |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 339.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 1992 |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ????????????????? ????? | ca. 1 m² |
| ?????? | ????????????? ???????, ???????? |

**??????? ????????: 25013011 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ?????????? ???????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 20.12.2027 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 103.60 kWh/m²a |
| ????????? ???????????? ???????? | D |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 2015 |

**??????? ????????: 25013011 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

# ?? ???????

??????? ????????: 25013011 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

# ?? ???????

**??????? ????????: 25013011 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

# ?? ???????

??????? ????????: 25013011 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

# ?? ???????

**??????? ????????: 25013011 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25013011 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25013011 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

# ?? ???????

??????? ????????: 25013011 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

# ?? ???????

??????? ????????: 25013011 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

# ?? ???????

**??????? ????????: 25013011 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

# ??? ????? ????????

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung befindet sich in einem im Jahr 1938 erbauten Mehrfamilienhaus. Die Immobilie wurde zuletzt 1992 modernisiert, wobei ein umfassender Ausbau des Dachgeschosses erfolgte. Mit einer Wohnfläche von ca. 61 m² im fünften Stock bietet diese Wohnung einen funktionalen und gut durchdachten Grundriss. Die Wohnung umfasst insgesamt zwei Zimmer und ist in ihrer Aufteilung ideal für Singles oder Paare. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Beim Betreten der Wohnung gelangt man über einen offenen Flurbereich in die verschiedenen Räume. Das großzügige Wohnzimmer ist der zentrale Bereich der Wohnung und lädt zum Entspannen sowie zu gemütlichen Abenden ein und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen Essbereich. Von hier gelangt man auf den schönen uneinsehbaren Balkon mit idealer Süd-West-Ausrichtung. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und hat zudem einen Einbauschrank. Ausreichend Platz für die Zubereitung einer Mahlzeit bietet der offene Küchenbereich mit Einbauküche. Das Badezimmer ist mit einem Fenster und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und in einem gepflegten Zustand. Es bietet zudem genug Fläche für Badezimmermöbel oder Ablagemöglichkeiten. Eine Fußbodenheizung sorgt in der gesamten Wohnung für einen gleichmäßigen und behaglichen Wärmefluss, während modernisierte Fenster zur Schonung der Energiekosten beitragen. In den Wohnräumen wurde hochfloriger Teppich verlegt. Besonders praktisch ist sowohl der zusätzliche Abstellraum im Spitzboden als auch eine kleine Abstellkammer, welche Ihnen Extra-Stauraum bietet, um diverse Gegenstände ordentlich zu verstauen, ohne dass der Wohnraum beeinträchtigt wird. Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und bietet dadurch eine sofortige Bezugsbereitschaft. Potenzielle Käufer haben dennoch die Möglichkeit, durch kleine Anpassungen und Aktualisierungen, der Wohnung eine persönliche Note zu verleihen. Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Interessenten, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause in einem etablierten Wohnumfeld sind. Die Lage im Dachgeschoss sorgt für ausreichend Helligkeit und eine angenehme Wohnatmosphäre. Dank der hervorragenden Infrastruktur sind alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens gut erreichbar, sowohl Geschäfte des täglichen Bedarfs als auch öffentliche Verkehrsmittel. Zusammenfassend bietet diese Dachgeschosswohnung eine gepflegte und geräumige Wohnfläche, die sich durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die ansprechende Heizungsart auszeichnet. Sie ist sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant, die Wert auf eine gute Lage und solide Bauqualität legen. Die Lage der Wohnung ist besonders attraktiv, da sie sich in einem urbanen Umfeld befindet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

Zudem ist die Anbindung an das Stadtzentrum sehr gut. Ein Garagenplatz kann fußläufig in ca. 150 m Entfernung nach Absprache angemietet werden. Für Besichtigungen oder weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie vor Ort und vereinbaren Sie einen Termin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**??????? ????????: 25013011 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

# ????????????? ??? ???????

- Bodentiefe Wohnzimmerfenster
- Balkon in Süd-West-Ausrichtung
- helle Räume
- moderne Einbauküche
- Wannenbad mit Waschmaschinen-Anschluß
- Abstellraum
- ausgebauter Spitzboden als zusätzlicher Abstellraum
- insgesamt 16 Wohneinheiten im Haus
- Beheizung über Gas
- Mieteinnahmen möglich

**??????? ????????: 25013011 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

# ??? ??? ??? ?????????

Das Objekt befindet sich trendiger Wohnlage im Düsseldorfer Medienhafen, der Dank seines besonderen Flairs mit vielen Bars und Restaurants und nicht zuletzt durch die unmittelbare Rheinlage gerade bei jungen Düsseldorfern sehr beliebt ist. Von hier aus erreichen Sie den Rhein und den Hafen sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bequem zu Fuß in wenigen Minuten. Eine Bus- und Straßenbahnanbindung finden Sie direkt an der Gladbacher Straße, die nächste S-Bahn-Haltestelle erreichen Sie in ca. 5 Minuten. Wer auf das Auto nichts verzichten möchte, hat von hier ebenfalls eine hervorragende Anbindung an den Südring oder die Düsseldorfer City.

**??????? ????????: 25013011 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.12.2027. Endenergieverbrauch beträgt 103.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

**??????? ????????: 25013011 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com