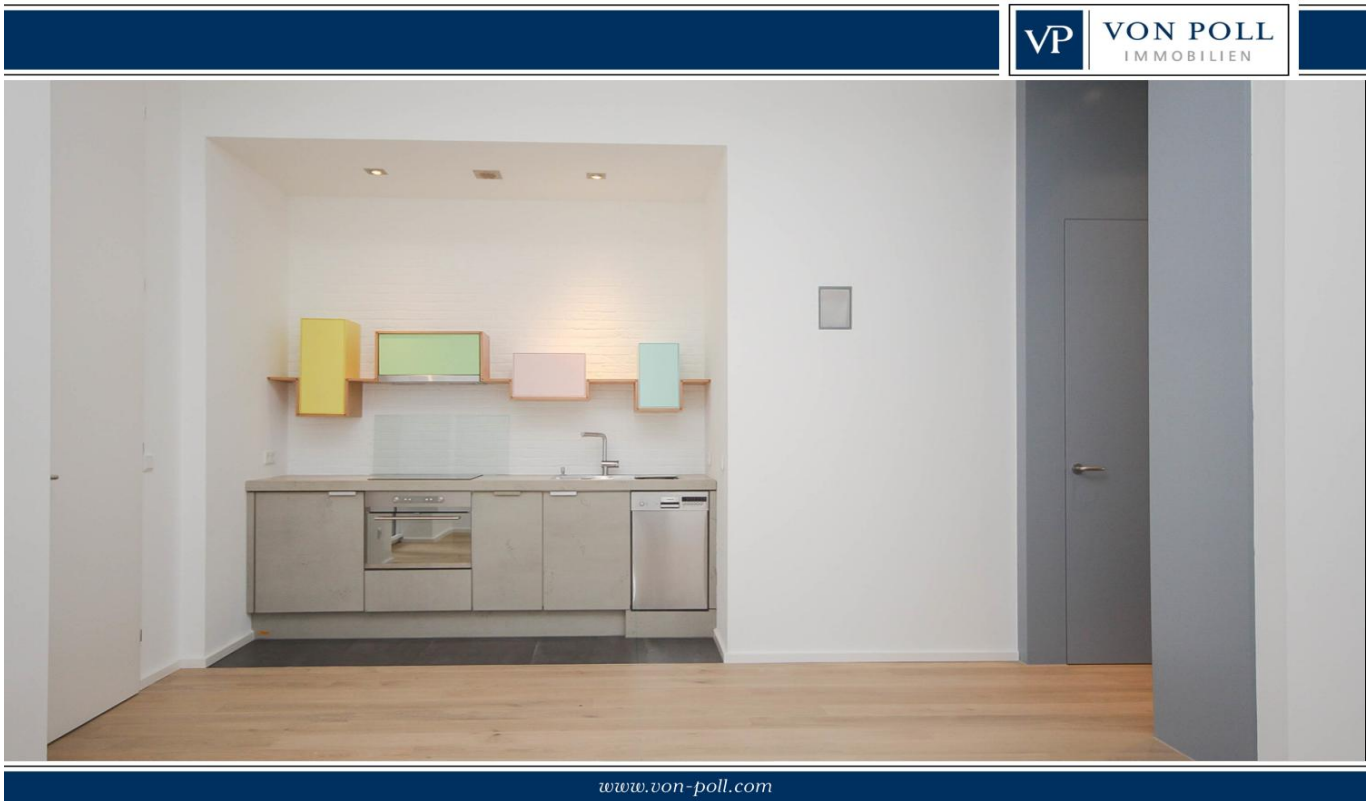
Düsseldorf – Unterbilk

Altbau-Wohnung mit Charme: Hohe Decken und ruhiger Balkon zum Innenhof

??????? ????????: 25013012



???? ????????: 1.950 EUR • ?????????: ca. 84 m² • ???????: 2

??????? ????????: 25013012 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

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

??????? ????????: 25013012 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ??? ?????

??????? ????????	25013012
?????????	ca. 84 m²
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	2
???? ??????????	1910

???? ????????	1.950 EUR
????????? ???????	210 EUR
??????????	??????
???? ???????????	2025
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 5 m²
??????	WC ??????????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25013012 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?????????? ????????

????????? ?????????	?????? ?????? ?????????
???? ?????????	?????????? ???
?????????? ????????????? ?????? ???	06.04.2035
???? ?????????	?????? ?????? ?????????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	148.80 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1910

??????? ????????: 25013012 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ???????

??????? ????????: 25013012 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ???????

??????? ????????: 25013012 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ???????

??????? ????????: 25013012 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ???????

??????? ????????: 25013012 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ???????

??????? ????????: 25013012 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ???????

??????? ????????: 25013012 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ???????

??????? ????????: 25013012 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

??? ????? ????????

Diese außergewöhnliche Altbauwohnung bietet auf etwa 84 m² eine durchdachte Raumaufteilung und beeindruckt mit einer hohen Ausstattungsqualität. Die 2025 zuletzt modernisierte Immobilie präsentiert sich in hervorragendem Zustand und steht bezugsfertig für Sie bereit. Die hochwertige Ausstattung und die praktischen Details dieser Wohnung garantieren einen komfortablen und zeitgemäßen Wohnstil kombiniert mit dem Gründerzeit-Charme des Hauses. Große Fensterflächen, glatt verputzte Wände, hohe Decken und ein edler Holzboden sind hier nur einige Beispiele. Der Zutritt zur Wohnung erfolgt über einen eigenen, separaten Hauseingang, was ein Höchstmaß an Privatsphäre gewährleistet. Beim Betreten der Wohnung wird sofort das großzügige Wohngefühl durch die hohen Decken deutlich, die die Räume besonders offen und einladend wirken lassen. Durch die zentrale Wohnküche mit Essbereich erreichen Sie den großzügigen Wohnraum, der viel Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen bietet. Der Küchenbereich verfügt bereits über eine moderne Einbauküche. Ein besonderes Highlight ist der hier anschließende Balkon, der Ihnen einen Blick auf den ruhigen Innenhof gewährt und zum Entspannen im Freien einlädt. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein in die Einbauschrankwand integriertes Schrankbett im Wohnraum, welches Übernachtungsgästen eine bequeme Schlafmöglichkeit bietet, ohne den Raum dauerhaft zu beanspruchen. Im hinteren Bereich der Wohnung liegt das Schlafzimmer, das mit einer stilvollen Natursteinwand versehen ist, die einen besonderen Akzent setzt und das Raumgefühl unterstreicht. Ein modernes Duschbad und ein Gäste-WC komplettieren den Grundriss. Im Untergeschoss des Hauses befindet sich ein separater Kellerraum, der Ihnen zusätzlichem Stauraum bietet. Die Wohnung wird über Fernwärme beheizt, was nicht nur die Betriebskosten übersichtlich hält, sondern auch zur Nachhaltigkeit der Wohnhauses beiträgt. Diese Etagenwohnung ist ideal für Singles oder Paare, die das urbane Leben schätzen, aber dennoch nicht auf eine ruhige Wohnumgebung verzichten möchten. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel aus, sodass städtische Annehmlichkeiten immer in Ihrer Nähe sind. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung, um sich selbst von den Vorzügen dieser gehobenen Wohnung zu überzeugen. Hier erwartet Sie eine Immobilie, die mit moderner Ausstattung und einem durchdachten Raumkonzept überzeugt. Nutzen Sie die Gelegenheit, um dieses Wohnangebot näher kennenzulernen und Ihr neues Zuhause zu entdecken.

??????? ????????: 25013012 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

????????????? ??? ???????

- hohe Decken
- große Fensterflächen
- glatt verputzte Wände
- massiver Holzboden
- Natursteinwand im Schlafzimmer
- eigenen + separaten Wohnungseingang
- Waschmaschinenanschluss im Duschbad
- Kellerraum
- Balkon zum ruhigen Innenhof
- Schrankwand mit integriertem Schrankbett für Gäste

??????? ????????: 25013012 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

??? ??? ??? ?????????

Das Objekt befindet sich in zentraler und dennoch sehr ruhiger Lage im Düsseldorfer Stadtteil Unterbilk. Dieser hat sich in den letzten Jahren zu einem der aufstrebenden Stadtteile der Landeshauptstadt entwickelt und ist auf Grund seiner Nähe zum Medienhafen, der Universität und der Düsseldorfer Innenstadt vor allem bei jungen Menschen und Familien sehr beliebt. In fußläufiger Entfernung befinden sich eine Vielzahl von Cafés, Bars und Restaurants. Direkt nebenan auf der Bilker Allee, der Friedrichstraße oder der beliebten Lorettostraße findet man in unmittelbarer Nachbarschaft vielseitige und umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Auch die berühmte Königsallee ist in 5 Gehminuten zu erreichen. Zudem verfügt Unterbilk über eine ausgeprägte Infrastruktur und ist durch ein dichtes öffentliches Verkehrsnetz sehr gut an Düsseldorf sowie die Nachbarstädte Neuss, Mönchengladbach und Köln angebunden. Bahnlinien: 706, 707, 708, 709, S8, S11, S28 Fernstraßen: B7 -> A52, B1 Buslinien: 723, 726, 732 Supermärkte: Rewe, Kaiser's, Netto, Onur Esens Feinkost Supermarkt, dm, südl.: Aldi, real Shopping: südl.: Düsseldorf Arcarden Restaurant: Mongo's (asiat.), Zollhof 10, 40221 Düsseldorf-Hafen Agave (ital.), Neusser Str. 47, 40219 Düsseldorf Kostas Taverne (gr.), Lorettostraße 47, 40219 Düsseldorf Menta (ital.), Lorettostraße 25, 40219 Düsseldorf Richie'n Rose - Burger (internat.), Konkordiastraße 89, 40219 Düsseldorf Casita Mexicana Bilk (mex.), Bilker Allee 128, 40217 Düsseldorf Krankenhaus: Evangelisches Krankenhaus, Kirchfeldstraße 40, 40217 Düsseldorf Naherholung: Rheinufer, Floragarten Besonderheiten: Landtag, Rheinturm, Roncalli's Varieté Theater, Medienhafen Von hier aus ist die City der Landeshauptstadt bequem zu erreichen, weiterhin hat man über den Südring Autobahnanschluss in sämtliche Richtungen.

??????? ????????: 25013012 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 148.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK regenerativ. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

??????? ????????: 25013012 - 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