

Düsseldorf – Bilk

Grüne Oase mitten in der Stadt - Einfamilienhaus mit Gewerbeeinheit

Objektnummer: 22013111



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.598.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 350 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 746 m²

Objektnummer: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

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

Objektnummer: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

Auf einen Blick

Objektnummer	22013111
Wohnfläche	ca. 350 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	11
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1953
Stellplatz	4 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	1.598.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1989
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 76 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

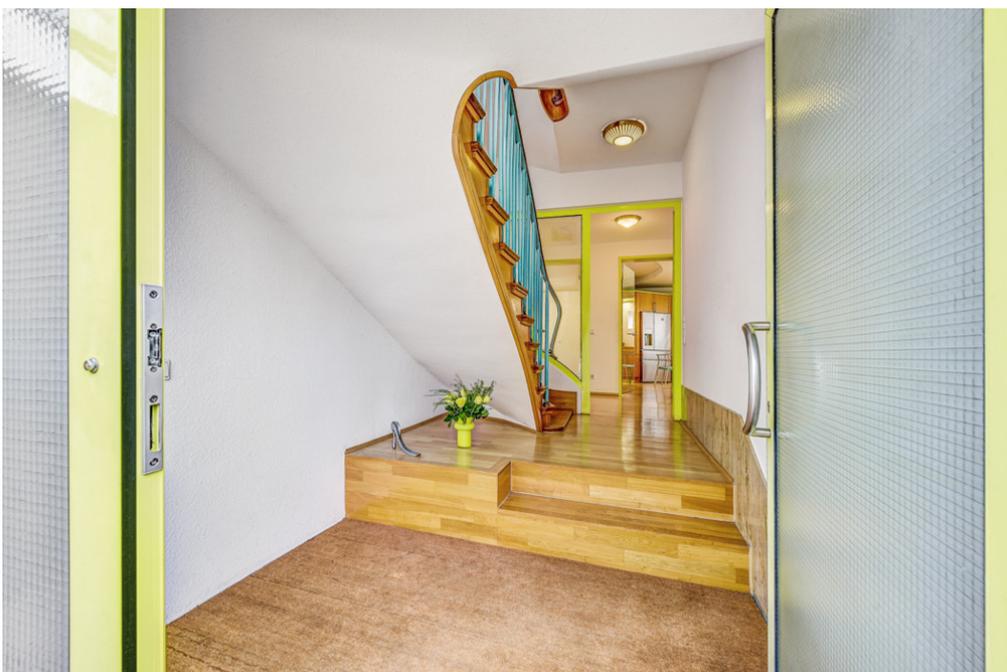
Objektnummer: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	175.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	12.01.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

Die Immobilie



Objektnummer: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

Die Immobilie



Objektnummer: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

Die Immobilie



Objektnummer: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

Die Immobilie



Objektnummer: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

Die Immobilie



Objektnummer: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

Die Immobilie



Objektnummer: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

Die Immobilie



Objektnummer: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

Die Immobilie



Objektnummer: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

Die Immobilie



Objektnummer: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

Die Immobilie



Objektnummer: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

Die Immobilie



Objektnummer: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

Die Immobilie



Objektnummer: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

Die Immobilie



Objektnummer: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

Die Immobilie



Objektnummer: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

Die Immobilie



Objektnummer: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

Die Immobilie



Objektnummer: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

Die Immobilie



Objektnummer: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein wunderschönes freistehendes Einfamilienhaus mit Villencharakter aus dem Jahr 1956 mit einem großzügigen Grundstück von ca. 750 m² in zentraler Lage nahe der Uniklinik Düsseldorf. Das Haus wurde letztmals 1989 komplett saniert und bietet eine gelungene Architektur, die die schöne Lage perfekt aufnimmt.

Lichtdurchflutete Räume und ein großzügiges Raumkonzept sind nur einige Highlights dieser besonderen Immobilie mit ca. 350 m² Wohnfläche, wovon ca. 90 m² genehmigte Bürofläche im hellen Gartengeschoss liegen und alternativ als zusätzlicher Wohnraum mit separatem Eingang genutzt werden könnten. Zusätzlich befinden sich weitere ca. 57 m² Nutzfläche als Ausbaureserve im Dachgeschoss. Auch wenn die Immobilie heute einen gewissen Modernisierungsbedarf aufweist, fällt sofort die gute Substanz und der gepflegte Gesamteindruck auf, der Ihnen viel Potenzial zur Verwirklichung Ihrer individuellen Vorstellungen bietet. Unterschiedlichste Konzepte lassen sich hier problemlos realisieren: Wohnen und Arbeiten, Mehrgenerationenwohnen oder Familienwohnen. Schon beim Betreten des Hauses lässt sich die besondere Atmosphäre der Immobilie erahnen. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine beeindruckende Raumaufteilung mit einem großzügigen Eingangsbereich. Von hier aus gelangt man nach rechts in das Gästezimmer sowie das Gäste-WC, weiter auf dieser Achse in die große Wohnküche, die mit einer Einbauküche durch die Öffnung der küchenbreiten Glasflächen direkt mit dem Wohn-/Essbereich verbunden ist. Der gesamte Wohnbereich wird von großzügigen Fensterflächen dominiert, die einen phantastischen Blick in den herrlichen Garten ermöglichen. Über eine kleine Stufe gelangt man in den Kaminbereich, der direkt mit der eigenen Hausbar verbunden ist und von dem der angrenzende Wintergarten nicht nur an sonnigen Tagen zum Verweilen einlädt. Über das zentrale, großzügige Treppenhaus gelangt man in das Obergeschoss, in dem sich ein weiteres Gäste- bzw. Kinderzimmer, ein Gäste-WC, ein Arbeitszimmer, eine Miniküche, ein Schlafzimmer mit Zugang zur offenen Ankleide und zur sonnigen, von alten Weinreben überwachsenen Terrasse befinden. Ein großzügiges Wellnessbad mit freistehender Badewanne und Dusche, ebenfalls mit Zugang zur großzügigen Terrasse, lädt zum Entspannen ein und gibt den Blick in den Garten frei. Eine weitere Treppe führt ins Dachgeschoss, wo sich alle Hausanschlüsse und die Heizungstherme sowie eine weitere Küche befinden, die heute als Arbeitsküche genutzt wird. Im Zentrum des Gartens befindet sich ein schöner, nachts beleuchteter Gartenteich, der über eine kleine Brücke von der Terrasse erreichbar ist. Die umgebende Bepflanzung besteht aus hohen, bis zu 40 Jahre alten Bäumen und Pflanzen, die den Garten von außen weitgehend uneinsehbar machen. Besonders an warmen Sommertagen ist dies ein schöner, fast abgeschiedener Ort der Ruhe und Entspannung inmitten der Stadt. Seitlich des Hauses über eine Außentreppe erreichbar,

befindet sich im Untergeschoss ein großzügiger Arbeitsbereich mit vier Büroräumen, einer Teeküche, zwei Toiletten, einem Hauswirtschaftsraum und einem Abstellraum. Die Räume sind zusätzlich über einen separaten Eingang im zweiten Wintergarten direkt über den Garten zu erreichen. Diese sind als Gewerberaum genehmigt, bieten sich aber auch sehr gut als Erweiterung des Wohnraums an. Ganz wie Sie es wünschen. Durch ein elektrisches Einfahrtstor gelangt man bequem in die Garage, die auch einen Zugang zum Garten bietet. Vor der Garage befinden sich zwei weitere Stellplätze. Zwei weitere Garagen befinden sich seitlich am Haus und bieten zwei zusätzliche Stellplätze. Lassen Sie sich von diesem Einfamilienhaus überraschen, das Ihnen ganz besondere Möglichkeiten bietet! Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin vor Ort.

Objektnummer: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

Ausstattung und Details

Das Haus wurde 1989 kernsaniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Einige Besonderheiten der stilvollen Ausstattung sind u.a.:

- Küchenbereich mit Einbauküche
- Hochwertige Einbauten
- Parkettboden im Wohn- / Essbereich
- Massivholztreppe im Hausflur
- offener Kamin
- Hausbar mit Zapfanlage inkl. Anschluss
- zwei Badezimmer
- drei WCs
- vier Büroräume
- Safe
- Archivraum
- drei Garagenstellplätze und vier Außenstellplätze
- großer Terrassenbereich im hinteren Bereich des Hauses
- Teichanlage im idyllischen Garten

Objektnummer: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

Alles zum Standort

Der Düsseldorfer Stadtteil Bilk ist durch seine Zentrumsnähe, die Vielzahl kultureller Einrichtungen, die abwechslungsreiche Gastronomie und die Nähe zur Heinrich-Heine-Universität ein beliebter Wohnort für Jung und Alt. Infrastrukturell lässt Bilk keine Wünsche offen - Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Parks und Grünanlagen wie der Botanische Garten und der Volksgarten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die beliebten Düsseldorfer Arkaden sind zentral gelegen und befinden sich direkt neben dem S- und U-Bahnhof Bilk. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man schnell und bequem in die benachbarten Stadtteile und Städte. Im südlichen Teil von Bilk ist die Bebauung weniger dicht und es gibt mehr Grünflächen und Gärten. Durch die hohe Beliebtheit des Stadtteils finden sich hier auch attraktive Freizeitmöglichkeiten wie Spielplätze, Parks und Sportvereine. Einkaufsmöglichkeiten: Düsseldorfer Arkaden - Friedrichstraße 133, 40217 Düsseldorf Edeka Paschmann - Suitbertusstraße 127-129, 40223 Düsseldorf REWE - Bilker Allee 57, 40217 Düsseldorf Kindergärten: St. Martin Kindergarten - Martinstraße 30, 40223 Düsseldorf Montessori-Kinderhaus Bilk e.V. - Ulenbergstraße 102, 40225 Düsseldorf Kindergarten der Evangelischen Lutherkirche - Kopernikusstraße 7A, 40223 Düsseldorf Grundschulen: Bonifatius-Grundschule - Fleherstraße 70, 40223 Düsseldorf Martin-Luther-Grundschule - Gotenstraße 20 - 40225 Düsseldorf Weiterführende Schulen: Realschule - Florastraße 69, 40217 Düsseldorf Hulda-Pankok-Gesamtschule, Brinkmannstraße 16, 40225 Düsseldorf Geschwister-Scholl-Gymnasium, Redinghovenstraße 41, 40225 Düsseldorf Wirtschaftsgymnasium, Bachstraße 8, 40223 Düsseldorf Verkehrsanbindungen: Autobahn A46 und Bundesstraße 1, S-Bahnlinsen S8, S11 und S28, U-Bahnlinsen U71, U72, U73, U83 und Buslinsen SB50, SB56, M3, 780, 782, 785, 835, 836 und NE7. Die Verbindungen gelten für Fahrten nach Solingen, Langenfeld, Hahn, Hilden und bis in die Innenstadt. Vom S-Bahnhof Bilk sind auch Fernverbindungen möglich.

Objektnummer: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 175.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

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