

Düsseldorf – Bilk

Zentrale Stadtwohnung mit Balkon und Raum für neue Ideen

????????? ??????????: 25013226



???? ??????: 205.000 EUR • ??????????: ca. 47 m² • ??????: 2

?????? ?????: 25013226 - 40223 Düsseldorf – Bilk

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

????????? ??????????: 25013226 - 40223 Düsseldorf – Bilk

?? ??? ??????

????????? ??????????	25013226
???????????	ca. 47 m ²
???????	1
???????	2
?????????? ???	1
?????????	
???????????	1
???? ????????????	1963

???? ???????	205.000 EUR
???????????	???????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ????????????	2008
????????? ????????????	???????
???????????????????	ca. 4 m ²
???????	
???????	???????????

????????? ?????????: 25013226 - 40223 Düsseldorf – Bilk

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

?????????? ??????????	????????? ??????????
???? ????????????	?????? ??????? ??????
???????????	27.09.2028
?????????????? ????????	
???	
???? ????????????	??????

VERBRAUCH	
???????????????	
???????????	
?????? ????????????	103.00 kWh/m ² a
???????????	
???????????	D
?????????????? ??????????	
?????? ????????????	1962
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

????????? ?????????: 25013226 - 40223 Düsseldorf – Bilk

?? ????????



????????? ?????????: 25013226 - 40223 Düsseldorf – Bilk

?? ???????



????????? ?????????: 25013226 - 40223 Düsseldorf – Bilk

?? ???????



????????? ?????????: 25013226 - 40223 Düsseldorf – Bilk

?? ????????



????????? ?????????: 25013226 - 40223 Düsseldorf – Bilk

?? ????????



???????? ?????: 25013226 - 40223 Düsseldorf – Bilk

?? ???????



????????? ?????????: 25013226 - 40223 Düsseldorf – Bilk

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

Die rund 47 m² große 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem 1963 errichteten Mehrfamilienhaus in zentraler Lage. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig und bietet damit eine ideale Grundlage für individuelle Gestaltungsideen – sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage. Das Gebäude selbst wurde 2008 umfassend modernisiert: Die Vorderfassade erhielt eine Wärmedämmung, die rückwärtige Fassade wurde gestrichen und das Dach instandgesetzt. Beheizt wird das Haus über eine Gaszentralheizung.

Die Wohnung überzeugt durch einen gut nutzbaren Grundriss. Herzstück ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der durch ein großes Fenster viel Tageslicht erhält und eine freundliche Atmosphäre schafft. Das Schlafzimmer liegt ruhig zum Innenhof und bietet beste Voraussetzungen für entspanntes Wohnen. Große Fenster sorgen in allen Räumen für Helligkeit und Offenheit.

Ein kleiner Balkon erweitert den Wohnbereich nach draußen und bietet Platz für eine kurze Auszeit an der frischen Luft. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und funktional gestaltet.

Die Ausstattung ist einfach, der Renovierungsbedarf eröffnet jedoch attraktive Möglichkeiten, die Wohnung nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und ihr volles Potenzial auszuschöpfen. Durch die zentrale Lage und den gefragten Wohnungszuschnitt bietet sich die Immobilie auch ideal zur Vermietung an. Der kompakte Zuschnitt eignet sich ideal für Singles oder Paare, die stadtnah wohnen und ihren persönlichen Stil einbringen möchten.

Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die eine zentrale Lage schätzen und Freude daran haben, aus einer soliden Basis ein individuelles Zuhause zu entwickeln.

????????? ?????????: 25013226 - 40223 Düsseldorf – Bilk

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

- Große Fenster
- Kleiner Balkon
- Helles Schlafzimmer zum Innenhof
- Offener Ess-/Wohnbereich mit großem Fenster
- Badezimmer mit Badewanne

????????? ?????????: 25013226 - 40223 Düsseldorf – Bilk

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

Der Düsseldorfer Stadtteil Bilk zählt zu den beliebtesten Wohnlagen der Stadt. Die Nähe zur Innenstadt, ein vielfältiges Kultur- und Gastronomieangebot sowie die Anbindung an die Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf machen Bilk für unterschiedliche Lebensphasen besonders attraktiv.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und gastronomische Angebote befinden sich ebenso in der Umgebung wie großzügige Grünflächen, darunter der Botanischer Garten Düsseldorf und der Volksgarten Düsseldorf. Die Düsseldorfer Arcaden sowie der S- und U-Bahnhof Bilk sorgen für kurze Wege und eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Der südliche Teil Bilks ist durch aufgelockerte Bebauung, Gärten und grüne Freiflächen geprägt und bietet zusätzliche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten – ein Stadtteil, der urbanes Leben und Ruhe gekonnt verbindet.

Einkaufsmöglichkeiten:

Düsseldorfer Arcaden – Friedrichstr. 133, 40217 Düsseldorf

Edeka Paschmann – Suitbertusstr. 127-129, 40223 Düsseldorf

REWE – Bilker Allee 57, 40217 Düsseldorf

Kindergärten:

Kindergarten St. Martin – Martinstraße 30, 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

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

Verkehrsanbindungen:

Autobahn A46 und Bundesstraße 1, S Bahnlinien S8, S11 und S28, U-Bahnlinien U71, U72, U73,



VON POLL
REAL ESTATE

U83 und Buslinien SB56, M3, 835, 836 und NE7

????????? ?????????: 25013226 - 40223 Düsseldorf – Bilk

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

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufzubewahren 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.

?????? ??????: 25013226 - 40223 Düsseldorf – Bilk

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

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

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

???? ??????? ??????? ?? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com