

# Eigentumswohnung in gepflegter Wohnanlage mit TG-Einstellplatz, Nähe Universitätsklinikum



40225 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 56,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 269.000,00 EUR

Scout-ID: 149273221  
Objekt-Nr.: D11



## Ihr Ansprechpartner:

Immobilienbörse Ute Schwarz

Frau Ute Schwarz

E-Mail: [ute.schwarz@immobilienboerse-schwarz.com](mailto:ute.schwarz@immobilienboerse-schwarz.com)

Tel: +49 175 8910000

Web:

[https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum\\_0\\_\\_8\\_sp8\\_1](https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum_0__8_sp8_1)

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	4,00 m <sup>2</sup>
Etage:	1
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1993
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas leicht
Endenergieverbrauch:	126,30 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr laut Energieausweis:	1993
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld: 145,00 EUR  
Vermietet: Ja  
Mieteinnahmen pro Monat: 666,00 EUR  
Provision für Käufer: 3,57

Käufer und Verkäufer zahlen jeweils 3,57 % einschl. 19 % MwSt vom Kaufpreis nach notarieller Beurkundung gemäß der Gesetzeslage vom 23.12.2020

# Eigentumswohnung in gepflegter Wohnanlage mit TG-Einstellplatz, Nähe Universitätsklinikum



40225 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 56,00 m²  
Kaufpreis: 269.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

1993 wurde das Gebäude in massiver Bauweise mit Satteldach, Vollkeller und Tiefgarage errichtet - mit insgesamt 54 Wohnungen (Wirtschaftseinheit). Jeweils 18 Wohnungen aufgeteilt bilden eine Hausgemeinschaft mit eigenem Hauseingang. Im Kellergeschoss stehen der Gemeinschaft eine Waschmaschine mit Münzautomat, ein Trockenkeller sowie ein Fahrrad-Abstellraum zur Verfügung. Jede Wohnung verfügt über ein Keller. In die geräumige Tiefgarage auf Kellerniveau geht es zu Fuß über das Treppenhaus - mit dem PKW über die Einfahrtsrampe des Nachbarhauses. Angenehm ist das Service-Paket der Hausverwaltung, die die Immobilie insgesamt im Blick hat. Dienstleister kümmern sich um die Pflege der Aussenanlage, Reinigung der Treppenhäuser, Winterdienst, Reparaturen; Organisation/Realisierung jährlicher Eigentümerversammlungen und Protokolle, Abrechnungen, Wirtschaftspläne, Instandhaltungsmaßnahmen etc.

## Ausstattung:

Es bietet sich für Sie die Chance eine Eigentumswohnung in begehrter Lage von Düsseldorf - im Stadtteil Bilk - erwerben zu können, mit „Rund-um-Sorglos-Paket“! Im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses ist die offerierte Wohnung - in einer Seitenstraße eines gewachsenen Wohnumfelds - gelegen. Zu Fuß über ein Treppenhaus gelangen Sie zur Etage. Zunächst betreten Sie im Inneren einen Flur, mit Platz für eine Garderobe. Gleich links fällt Ihr Blick in den geräumigen Wohn- und Essraum. Große Fensterflächen begünstigen den Einfall von viel Tageslicht. Auch in kleinen Küchen lässt sich leckeres Essen zaubern - dies mit Blick auf den Balkon. Der Raum verfügt über eine Einbauküche aus den 90er Jahren. Praktisch, der kurze Weg zum Esstisch nebenan. Weiter geht's zum Schlafzimmer, in dem sogar ein größeres Bett, ein großer Schrank und ein kleiner Schreibtisch Platz finden, so dass auch hier HomeOffice erfolgen kann.

Das Bad hat eine Dusch-Wanne, WC und Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss. Auf dem Balkon lässt es sich bequem und ruhig eine Auszeit vom Alltag zu genießen. Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Kaufpreis enthalten. Die Ausstattung der wohnlichen Bereiche mit sind mit Teppichboden belegt, die Wände- und Decken mit Raufasertapete bekleidet und hell gestrichen. Das Bad ist weiß und raumhoch gefliest - und mit weißen Keramik-Sanitärobjekten bestückt. Die Beheizung erfolgt mit Gaszentralheizung und in der Wohnung sind Heizkörper. Eine zweckmäßige maßgefertigte Kücheneinrichtung ist vorhanden, Isolierverglaste Holzfenster - innen Braun, lasiert - aussen in Dunkelgrün.

Insgesamt präsentiert sich die Eigentumswohnung in einem guten Zustand und kann natürlich von Ihnen vor Einzug einmal frisch gestrichen werden.

## Lage:

Der gewachsene Stadtteil Düsseldorf-Bilk liegt im südlichen Bereich der Düsseldorfer Innenstadt und zählt zu den beliebten Wohnlagen. An Bilk grenzen die Stadtviertel Oberbilk, Unterbilk, Friedrichstadt und Wersten. Einkaufen/Shoppen/Essen In wenigen Minuten mit dem Rad oder dem ÖPNV sind in ca. 2,5 km alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Boutiquen im Gebiet der Einkaufsmeile Düsseldorf Arcaden in Unterbilk erreichbar. Ein Bummel über die „Kö“, Königsallee (Carlstadt/Stadtmitte) auf der sich diverse Designer-Labels aneinander reihen bietet sich in ca. 4km an. Bildung / Kultur Heinrich-Heine-Universität mit Campus, div. Fach-Fakultäten, Uniklinik ist in 5 min. erreichbar. Pempelfort – Kunstpalast, Stadtmitte – Kunstsammlung Nordrhein-Westfalen, Oberkassel – EKO-Haus der Japanischen Kultur e.V., Stadtmitte - Deutsche Oper am Rhein / Ballett am Rhein, Friedrichstadt - Forum freies Theater sind im Umkreis von ca. 4-5 km - um ein paar Aktivitäten zu nennen. Weitere Ausflugsziele z.B. in Benrath - Schloss Benrath, Erkrath/Mettmann - Neanderthal Museum. Gesundheit Apotheken und Ärzte verschiedener Fachrichtung sind im Umkreis von ca. 3km erreichbar. Zum Universitätsklinikum (Heinrich-Heine-Universität) fußläufig in ca. 5 Min. von der Haustür. Optimale Verkehrsanbindung Fußläufig verschiedene Haltepunkte des ÖPNV (z.B. Haltepunkte Südpark oder Universität Nord/Christophstr. U71, 73, 83 und Bahn 704) per Fahrrad diverse Radwege in jede Richtung (Distanz z.B. bis zum Rheinufer/Altstadt ca. 4,5 km) PKW Bundesstraße 326 in 3 Min., Autobahn A46 in 5 Min. - hierüber weitere A59, A3, A57, A52 und damit an das umliegende Rheinland, Bergische Land, den Niederrhein und Ruhrgebiet. Naherholung Mit dem Rad gut erreichbar sind beispielsweise: Botanischer Garten, Südpark, Schloss Eller, Unterbacher See mit Strandbad, Schwimmbad in den Düsseldorf Arcaden, Rheinuferpromenade In der Metropole Düsseldorf sind Vereine, Clubs, Restaurants und Geschäfte aller Art Sie werden erkannt haben, dass es sich um eine sehr interessante Immobilie handelt: Begehrte, wertstabile Wohnlage Stadtlage – optimale Anbindung an das Stadtzentrum sowie Verkehrs-, Autobahnnetz verkehrsberuhigte Wohnstraße - Anwohnerstraße gute Infrastruktur in der Nähe u. attraktive Freizeitgestaltungsmöglichkeiten im Umkreis guter Erhaltungszustand der Immobilie – Bestand 1993 Potential verschiedener Nutzungsvarianten

## Eigentumswohnung in gepflegter Wohnanlage mit TG-Einstellplatz, Nähe Universitätsklinikum



40225 Düsseldorf

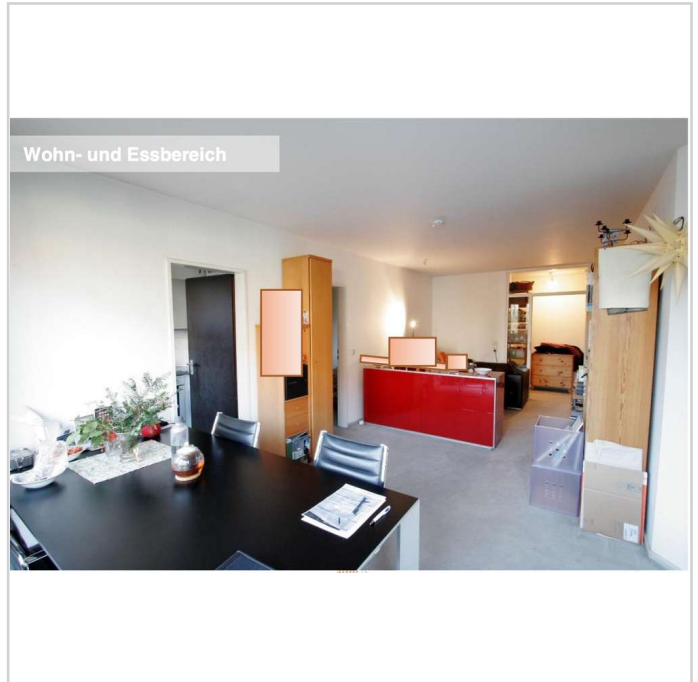
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 56,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 269.000,00 EUR

- Kapital-Anlage – Vermietung
- Eigennutzung

„Sorglos-Paket“ Dienstleister sichern Werterhalt  
Ihr Interesse ist geweckt, so nutzen Sie zeitnah für die Gewinnung eines persönlichen Eindrucks einen Besichtigungstermin, den wir individuell miteinander vereinbaren.  
Voraussetzungen für einen Einigung mit dem Verkäufer: Die Wohnung wurde besichtigt, von den relevanten Objekt-Unterlagen besteht Kenntnis, die Darstellbarkeit des Kaufpreises ist gegeben (ggf. Finanzierung), eine zeitnahe Beurkundung nach Einigung mit dem Verkäufer ist in Ihrem Sinne.  
Eine Übergabe der Wohnung – mit bestehendem Mietverhältnis – kann in Abstimmung zeitnah erfolgen.

### Sonstiges:

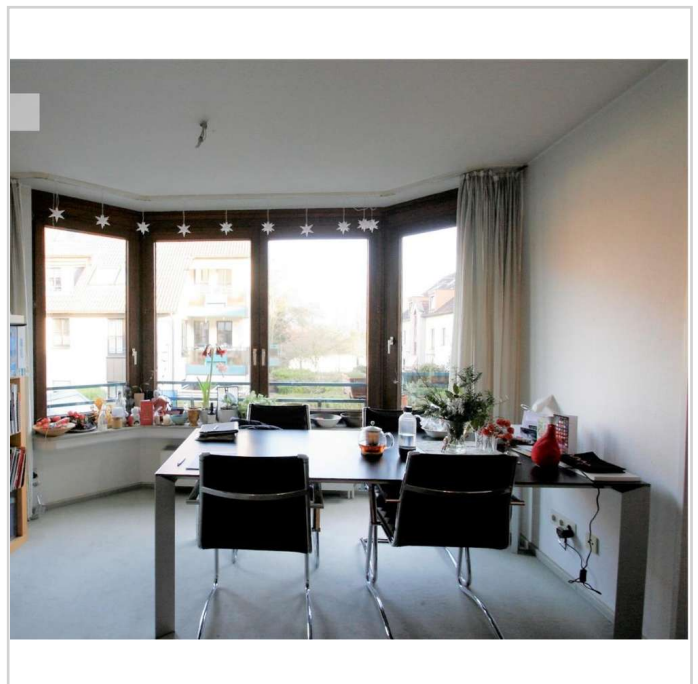
Die hier genannten Daten und Fakten beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.



Wohn- und Esszimmer



Hausansicht



Essbereich



## Eigentumswohnung in gepflegter Wohnanlage mit TG-Einstellplatz, Nähe Universitätsklinikum



40225 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 56,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 269.000,00 EUR



Bad

Badezimmer



.. kochen

Küche



Küche

Küche



Schlafzimmer

Schlafzimmer

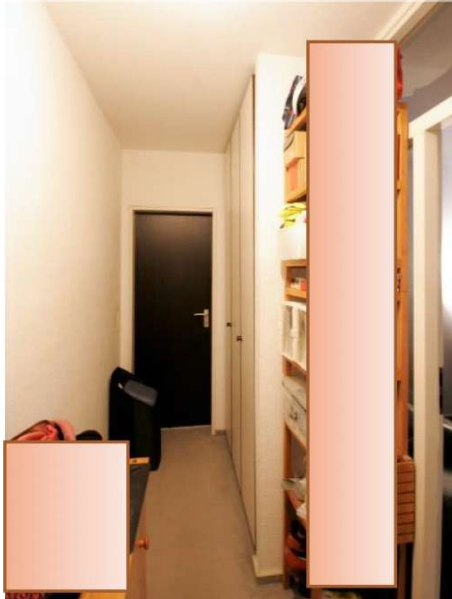
## Eigentumswohnung in gepflegter Wohnanlage mit TG-Einstellplatz, Nähe Universitätsklinikum



40225 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 56,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 269.000,00 EUR

Flur



Flur

Balkon



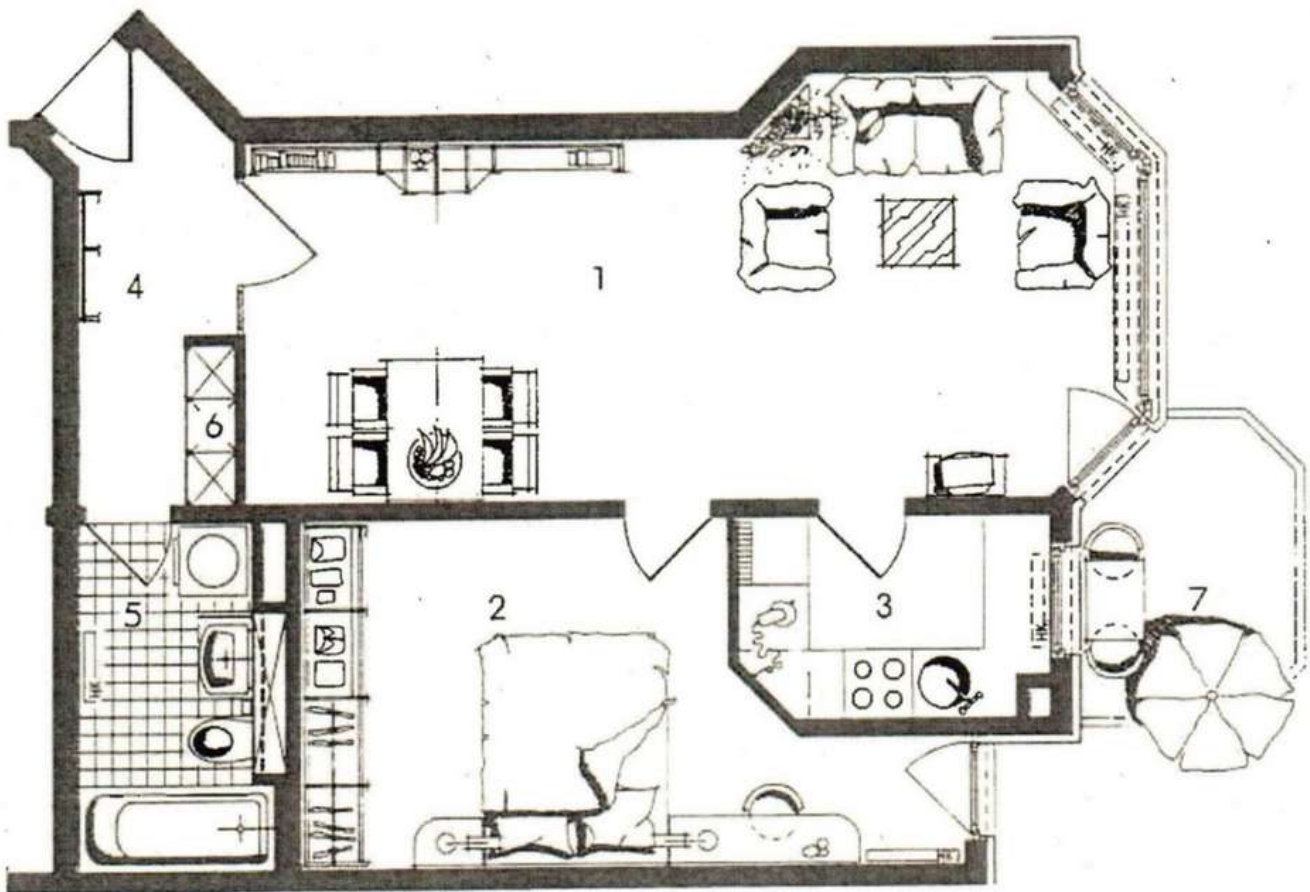
Balkon

## Eigentumswohnung in gepflegter Wohnanlage mit TG-Einstellplatz, Nähe Universitätsklinikum



40225 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 56,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 269.000,00 EUR



Grundriss



## Eigentumswohnung in gepflegter Wohnanlage mit TG-Einstellplatz, Nähe Universitätsklinikum



40225 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 56,00 m²  
Kaufpreis: 269.000,00 EUR

