Düsseldorf – Unterbilk

Stilvoller Altbaucharme im Lorettoviertel

Objektnummer: 26013127



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79.39 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26013127 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

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

Objektnummer: 26013127 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

Auf einen Blick

Objektnummer	26013127
Wohnfläche	ca. 79.39 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1900

Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26013127 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

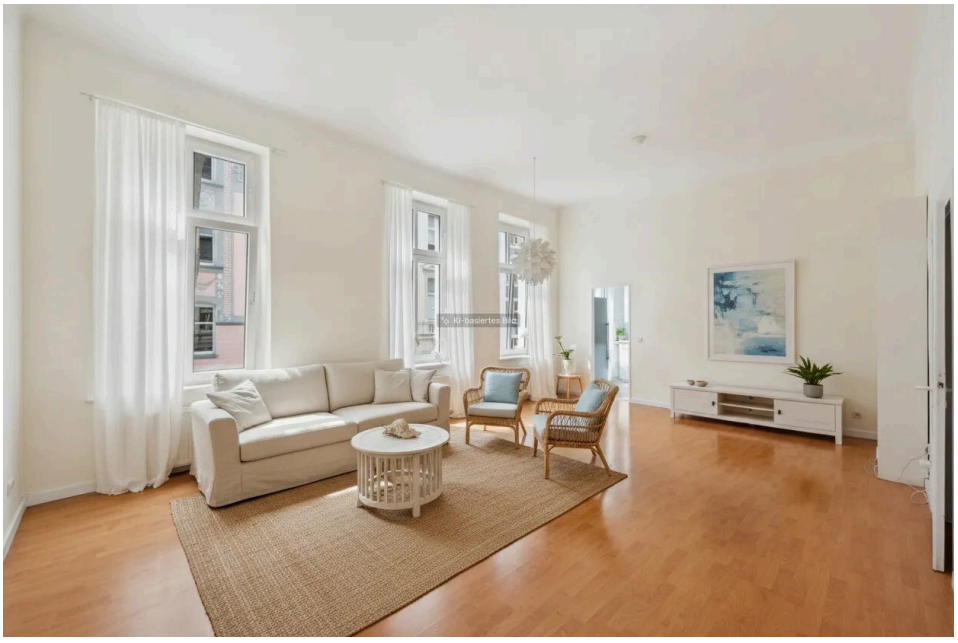
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	150.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.04.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26013127 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

Die Immobilie





Objektnummer: 26013127 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

Die Immobilie

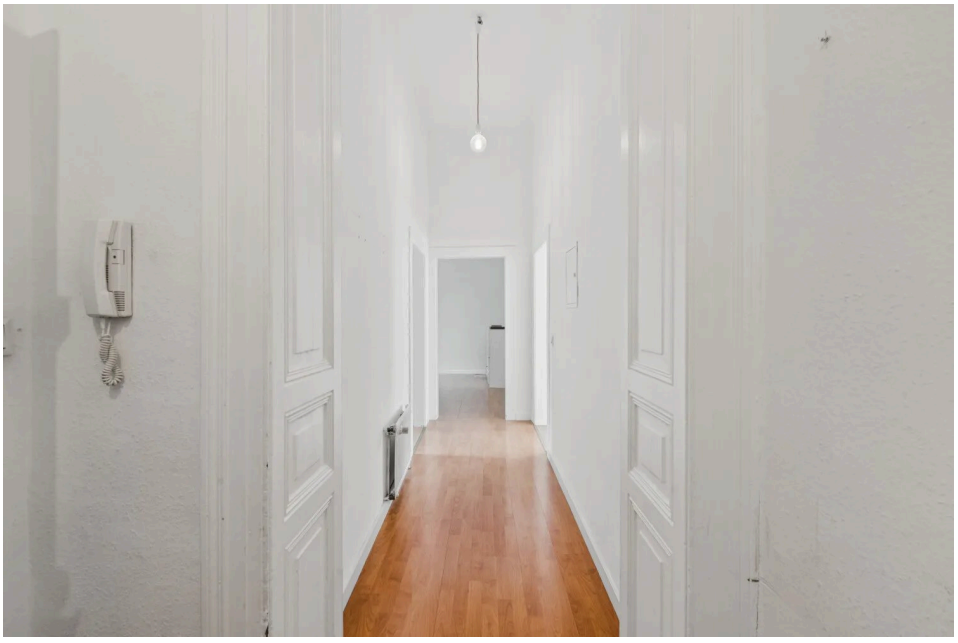




Objektnummer: 26013127 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

Die Immobilie





Objektnummer: 26013127 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

Die Immobilie

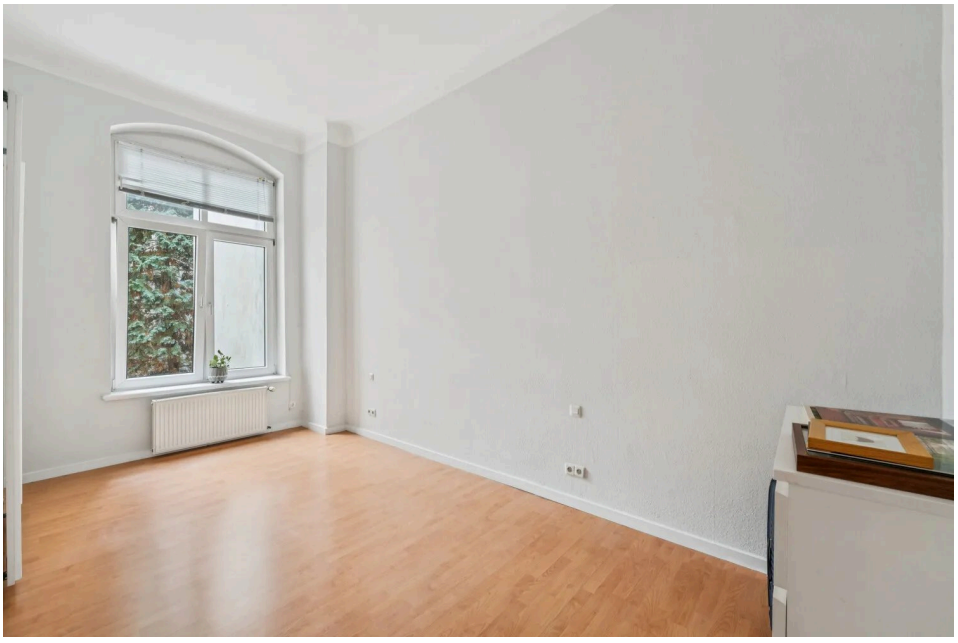




Objektnummer: 26013127 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

Die Immobilie

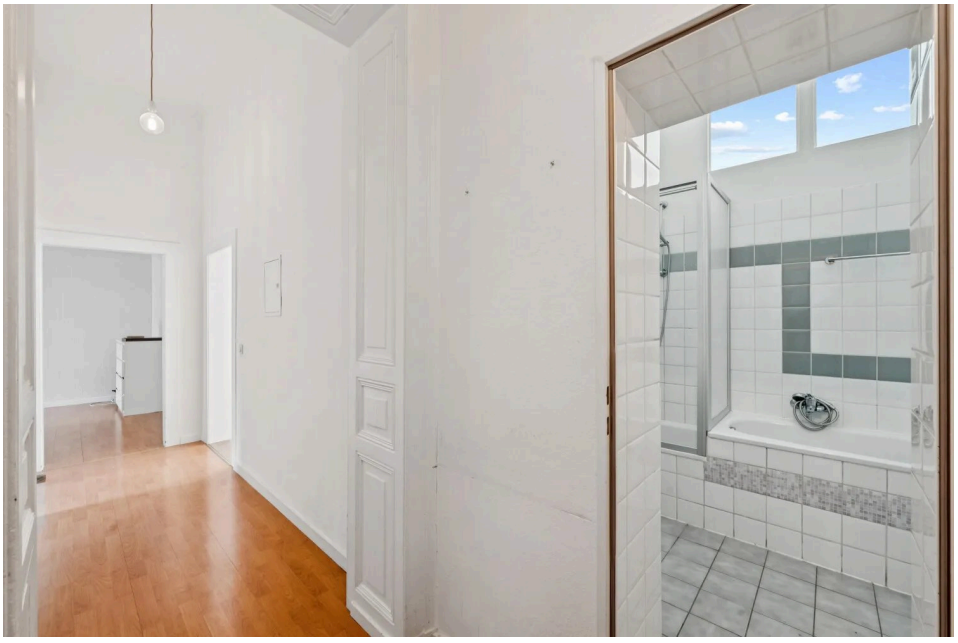




Objektnummer: 26013127 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

Die Immobilie





Objektnummer: 26013127 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

Die Immobilie





Objektnummer: 26013127 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

Die Immobilie



Objektnummer: 26013127 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

Ein erster Eindruck

Inmitten des beliebten Düsseldorfer Stadtteils Unterbilk präsentiert sich diese charmante Altbauwohnung als stilvolles Zuhause für Liebhaber klassischer Architektur. Die Wohnung befindet sich in der ersten Etage eines attraktiven Jugendstil-Altbaus und vereint auf rund 79 m² Wohnfläche den besonderen Charakter vergangener Zeiten mit einem komfortablen und zeitgemäßen Grundriss.

Bereits beim Betreten wird der typische Altbaucharme spürbar: Hohe Decken verleihen den Räumen eine beeindruckende Großzügigkeit, während große Fensterflächen für viel Tageslicht und eine angenehm helle Wohnatmosphäre sorgen. Die klassischen Proportionen des Altbaus schaffen dabei ein Wohngefühl, das sich deutlich von modernen Neubauwohnungen abhebt.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich. Die offene und weitläufige Gestaltung bietet viel Raum für unterschiedliche Wohnideen und schafft einen repräsentativen Mittelpunkt für Alltag und Gäste. Durch die hohen Decken und den natürlichen Lichteinfall kommt der besondere Charakter der Wohnung hier besonders schön zur Geltung.

Direkt angrenzend befindet sich die Küche, die bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist und sich harmonisch in das Wohnkonzept einfügt. Kurze Wege zwischen Küche, Ess- und Wohnbereich unterstreichen die angenehme und kommunikative Raumaufteilung.

Auch das Badezimmer überzeugt mit einem für eine Altbauwohnung erfreulich hohen Komfort. Neben einer Dusche steht eine separate Badewanne zur Verfügung und bietet damit sowohl Funktionalität im Alltag als auch die Möglichkeit zum entspannten Rückzug.

Ein weiteres Highlight ist die Lage: Die Wohnung befindet sich unmittelbar an der beliebten Lorettostraße und damit in einer der lebendigsten und zugleich charmantesten Wohnlagen Unterbilks. Kleine Cafés, individuelle Geschäfte, Restaurants und zahlreiche Angebote des täglichen Bedarfs prägen das besondere Flair des Viertels. Gleichzeitig sind der MedienHafen, der Rhein und die Düsseldorfer Innenstadt schnell erreichbar.

Eine Wohnung für alle, die nicht einfach nur Wohnfläche suchen, sondern das unverwechselbare Ambiente eines klassischen Düsseldorfer Altbaus zu schätzen wissen – mit hohen Decken, lichtdurchfluteten Räumen und einer der schönsten urbanen Lagen der Stadt. Somit ist dieses Angebot sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger interessant.

Zusätzlich könnte im gleichen Haus in der 2. Etage ein möbliert vermietetes Appartment mit ca. 27 m² Wohnflächer erworben werden.

Objektnummer: 26013127 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

Ausstattung und Details

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, einige der Ausstattungsmerkmales sind:
Hohe Decken
Helle Räume
Laminatboden
Badezimmer mit Dusche und Badewanne
Kassettentüren und Zargen
Einbauküche
Zusätzlich könnte im gleichen Haus in der 2. Etage ein möbliert vermietetes Appartment mit ca. 27 m² Wohnflächer erworben werden.

Objektnummer: 26013127 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

Alles zum Standort

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 beliebten Lorettostraße, der Bilker Allee oder der Friedrichstraße 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.

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.

Objektnummer: 26013127 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

Sonstige Angaben

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: 26013127 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com