# In Laufnähe des Ständehausparks - Zentral gelegene 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Düsseldorf-Unterbilk

## Objektbeschreibung

Hiermit bieten wir Ihnen eine geräumige und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Düsseldorf-Unterbilk an.
Dank der zentralen Lage sind die Verkehrsanbindungen für KFZ und ÖPNV optimal und durch die Laufnähe zum beliebten Ständehauspark steht einem entspannten Spaziergang im Grünen nichts im Wege.

Diese Eigentumswohnung ist die perfekte Mischung aus renovierungsbedürftigen, aber auch gehobenen Zustand.
So befinden sich zum Beispiel das Badezimmer und die Wohnräume mit ihren hochwertigen Böden in einem guten Zustand. Mit nur wenigen Handgriffen gestalten Sie

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

hier Ihr Zuhause oder Ihre lukrative Mietwohnung.

Sie erreichen die ca. 93 m² große Wohnung entweder über das gepflegte Treppenhaus oder aber ganz bequem über den Personenaufzug.
Die ideale Aufteilung fällt Ihnen direkt ins Auge, denn von dem großzügigen und länglich geschnittenen Eingangsbereich, ausgestattet mit einem praktischen Einbauschrank, gelangen Sie in alle Räumlichkeiten der Wohnung. Die Diele sowie auch alle weiteren Wohnräume wurden mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, welcher damit für eine behagliche und wohnliche Atmosphäre sorgt.
Ein wahres Highlight stellt der überaus große Wohnbereich dar. Mit seinen ca. 38 m² nutzen Sie diesen ideal als Wohn- und Essbereich. Durch seine zwei Eingänge teilen Sie diesen bei Bedarf ohne viel Aufwand in zwei Räume und machen somit aus einer 3- eine 4-Zimmer-Wohnung. Dank der Fensterfront, die sich über die gesamte Länge des Raumes zieht, wird dieser angenehm mit natürlichem Licht erfüllt.
Gegenüber des Wohnzimmers befindet sich das Schlafzimmer sowie das Büro oder auch Kinderzimmer. Letzteres profitiert zudem von dem direkten Zugang zu der Loggia.
Beide Zimmer sind zum Hinterhof des Hauses ausgerichtet, wodurch dem entspannten Ausschlafen oder dem konzentrierten Arbeiten bei geöffnetem Fenster nichts im Wege steht.
Ein weiteres Highlight stellt das hochwertige Badezimmer dar. Seine moderne, kontrastreiche Gestaltung befindet sich am Zahn der Zeit und die komfortable, offen gestaltete Regendusche verspricht Ihnen einen angenehmen Start in den Tag.
Direkt gegenüber des Eingangs befindet sich die Küche. Dieser renovierungsbedürftige Raum bietet Ihnen genügend Fläche für eine große Küchenzeile und einen zusätzlichen kleinen Frühstückstisch. Zudem haben Sie auch von hier Zugang zu der südwestlich ausgerichteten Loggia. Von hier genießen Sie die Ruhe und den grünen Blick in den Innenhof und können einen Großteil des Tages die Sonne genießen.

Im Innenhof befindet sich zudem der der Wohnung zugehörige PKW Stellplatz, den Sie durch die ca. 2,70 m breite Einfahrt bequem erreichen.

Ein eigenes Kellerabteil bietet Ihnen zusätzliche Verstaufläche.

Sollten wir Ihr Interesse an dieser hellen Eigentumswohnung geweckt haben, vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

## Daten

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

| | |
|---|---|
| **ImmoNr:** | Raumgut_EZ_2759 |
| **PLZ:** | 40217 |
| **Ort:** | Düsseldorf |
| **Verfügbar ab:** | sofort |
| **Objektart:** | Wohnung |
| **Objekttyp:** | Etagenwohnung |
| **Vermarktungsart:** | Kauf |
| **Nutzungssart:** | Wohnen |

## Preise

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | 420.000,00 € |
| **Heizkosten in Betriebskosten enthalten:** | nein |
| **Außen-Provision:** | 3 % inkl. 19% MwSt. € |

## Flächen und Aufteilung

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 94 m² |
| **Anzahl Zimmer:** | 3 |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

| | |
|---|---|
| **Anzahl Badezimmer:** | 1 |

## Energie-Angaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1953 |
| **Energieausweis:** | Verbrauchsausweis |
| **Energieeffizienzsklasse:** | B |
| **Energieverbrauch:** | 68 kWh/(m²a) |
| **Energieausweis gültig bis:** | 23.08.2029 |

## Lage

Unterbilk ist einer der ältesten Stadtteile der Landeshauptstadt Düsseldorf. Hier vereinen sich die Vorzüge von einer ruhigen Wohnlage mit den Vorteilen der direkten City-Nähe.

In Unterbilk finden Sie eine Vielzahl an unterschiedlichsten Supermarktketten, Ärzten verschiedenster Fachrichtungen, Apotheken und Dienstleistern. Der nahe Medienhafen ist nur eine von vielen wunderbaren Ausgehmeilen, mit einer breiten Masse an unterschiedlichsten Restaurants oder einem großen Kino. Hinzu kommt die direkte Nähe zur Innenstadt. Die bekannte Königsallee ist in wenigen Minuten erreicht und bietet exklusive Einkaufsmöglichkeiten. Die Rheinpromenade bietet sich ideal an, um mit einem gemütlichen Spaziergang in die Düsseldorfer Altstadt zu gelangen und die dortigen Lokalitäten zu genießen.
Einige Kindertagesstätten, die Grundschule Konkordiastraße und weiterführende Schulen, wie die Städtische Realschule Florastraße, sind Teil dieses Stadtteils.
Der Floragarten oder auch die Rheinuferpromenade sind optimal für Sportaktivitäten, außerdem gibt es mehrere Sportvereine, von Turn-, über Fußballvereine, bis hin zu Yogastudios.

Die Infrastruktur ist kaum zu übertreffen. An öffentlichen Verkehrsmitteln halten in

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Unterbilk mehrere U- und S-Bahnlinien, sowie Busse und bringen Sie auf schnellstem Wege in die umliegenden Stadtteile. Für den PKW-Verkehr bietet sich die Bundesstraße 1 an, die eine ideale Nord-Süd Verbindung durch Düsseldorf darstellt. Die Wege in den Düsseldorfer Norden oder nach Neuss sind schnell und einfach zu bewältigen.

## Ausstattung

- 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad

- ca. 93 m² Wohnfläche

- Kernsanierung des Hauses in 1989

- Bodenbelag: Parkett (Wohnräume), Fliesen (Küche & Bad)

- modernes Tageslichtbad mit Regendusche

- südwestlich ausgerichtete Loggia

- Personenaufzug

- Einbauschrank in der Diele

- PKW Stellplatz im Innenhof

- Kellerabteil

- Hausgeld: 409 €

- Umwandlung in 4-Zimmer-Wohnung möglich

## Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität ... und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com