

Düsseldorf – Bilk

# Renovierte Wohnung mit modernem Design in zentraler Lage nahe Uni

CODICE OGGETTO: 24013034



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 292.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 71,5 m<sup>2</sup> • VANI: 2

**CODICE OGGETTO: 24013034 - 40225 Düsseldorf – Bilk**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24013034 - 40225 Düsseldorf – Bilk

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24013034
Superficie netta	ca. 71,5 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Piano	1
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1939

Prezzo d'acquisto	292.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 5 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Balcone

CODICE OGGETTO: 24013034 - 40225 Düsseldorf – Bilk

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Cogenerazione fossile	Consumo finale di energia	141.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.04.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento		

CODICE OGGETTO: 24013034 - 40225 Düsseldorf – Bilk

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013034 - 40225 Düsseldorf – Bilk

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013034 - 40225 Düsseldorf – Bilk

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013034 - 40225 Düsseldorf – Bilk

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013034 - 40225 Düsseldorf – Bilk

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013034 - 40225 Düsseldorf – Bilk

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013034 - 40225 Düsseldorf – Bilk

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013034 - 40225 Düsseldorf – Bilk

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013034 - 40225 Düsseldorf – Bilk

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24013034 - 40225 Düsseldorf – Bilk**

## Una prima impressione

Diese gepflegte, ca. 71,5 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines historischen Gebäudes aus dem Jahr 1939 und verfügt über einen praktischen Grundriss mit zwei Zimmern, darunter ein Schlafzimmer und ein geräumiges Wohnzimmer. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein helles Wohnzimmer, das zum Entspannen und Verweilen einlädt. Das Schlafzimmer ist geräumig und bietet einen ruhigen Rückzugsort zum Ausruhen und Entspannen. Das Bad ist mit modernen Armaturen und einer Dusche ausgestattet. Die Wohnung wird mit Fernwärme beheizt. Das Treppenhaus ist im Jahre 2023 renoviert worden, die Wohnung ein Jahr zuvor. Beide befinden sich in einem exzellenten Zustand. Ein Highlight der Wohnung ist der Balkon, der einen schönen Platz im Freien bietet, um die frische Luft und die Sonne zu genießen. Dieser ruhige Platz ist ideal, um den Morgenkaffee zu genießen oder sich nach einem langen Tag zu entspannen. Die Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die ein komfortables Zuhause in zentraler Lage suchen. Dank der guten Infrastruktur sind alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten bequem zu erreichen. Mit ihrem charmanten Charakter und der funktionalen Aufteilung wird diese Immobilie sicherlich viele Käufer ansprechen, die auf der Suche nach einem komfortablen Zuhause sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

**CODICE OGGETTO: 24013034 - 40225 Düsseldorf – Bilk**

## Tutto sulla posizione

Der Düsseldorfer Stadtteil Bilk ist durch seine Zentrumsnähe, die Vielzahl an kulturellen Einrichtungen, seine abwechslungsreiche Gastronomie und die Nähe zur Heinrich-Heine-Universität eine beliebte Wohngegend, sowohl für jüngere als auch ältere Menschen. Infrastrukturell lässt Bilk keine Wünsche offen – Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Parks und Grünflächen wie der Botanische Garten und der Volksgarten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die beliebten Düsseldorfer Arkaden sind in zentraler Nähe und befinden sich unmittelbar neben dem S- und U-Bahnhof in Bilk. Mit den ÖPNV gelangen Sie problemlos und schnell in benachbarten Stadtteilen und Städten. Im südlichen Teil von Bilk ist die Bebauung weniger dicht, weshalb man dort verstärkt grüne Flächen und Gärten findet. Durch die hohe Popularität des Stadtteils finden Sie zudem attraktive Freizeitmöglichkeiten, wie zum Beispiel Spielplätze, Parks und Sportvereine.

Einkaufsmöglichkeiten: Düsseldorfer Arkaden – 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, U83 und Buslinien SB56, M3, 835, 836 und NE7

**CODICE OGGETTO: 24013034 - 40225 Düsseldorf – Bilk**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.4.2033. Endenergieverbrauch beträgt 141.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

**CODICE OGGETTO: 24013034 - 40225 Düsseldorf – Bilk**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 Düsseldorf  
E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)