

Düsseldorf – Bilk

Grüne Oase mitten in der Stadt - Einfamilienhaus mit Gewerbeeinheit

CODE DU BIEN: 22013111



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.598.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 350 m² • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 746 m²

CODE DU BIEN: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22013111
Surface habitable	ca. 350 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	11
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1953
Place de stationnement	4 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	1.598.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1989
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 76 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

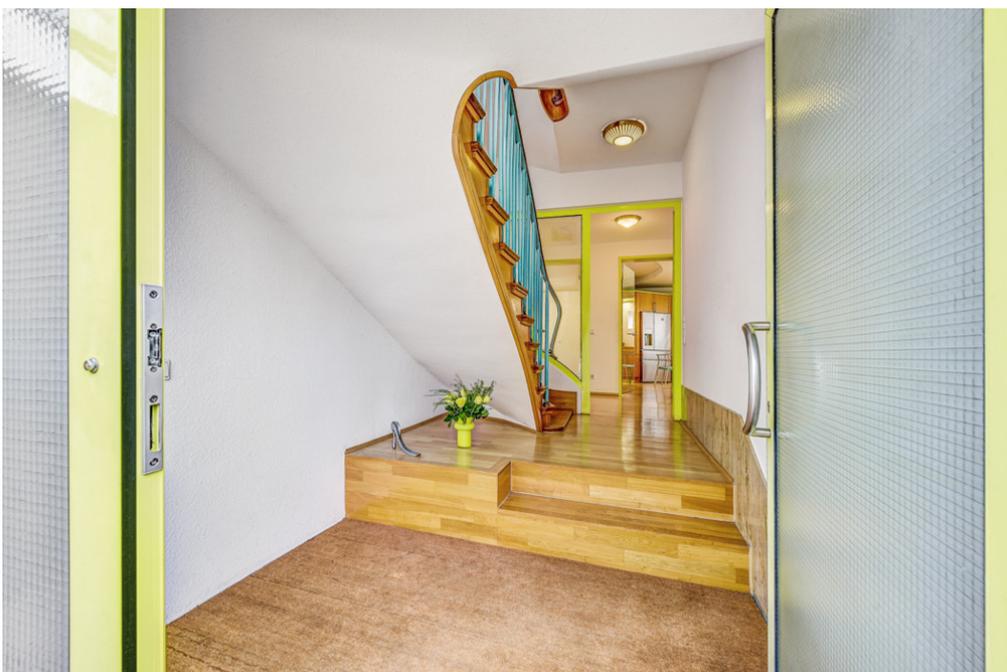
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	GAS
Certification énergétique valable jusqu'au	12.01.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	175.80 kWh/m ² a
Classement énergétique	F

CODE DU BIEN: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

La propriété



CODE DU BIEN: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

La propriété



CODE DU BIEN: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

La propriété



CODE DU BIEN: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

La propriété



CODE DU BIEN: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

La propriété



CODE DU BIEN: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

La propriété



CODE DU BIEN: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

La propriété



CODE DU BIEN: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

La propriété



CODE DU BIEN: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

La propriété



CODE DU BIEN: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

La propriété



CODE DU BIEN: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

La propriété



CODE DU BIEN: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

La propriété



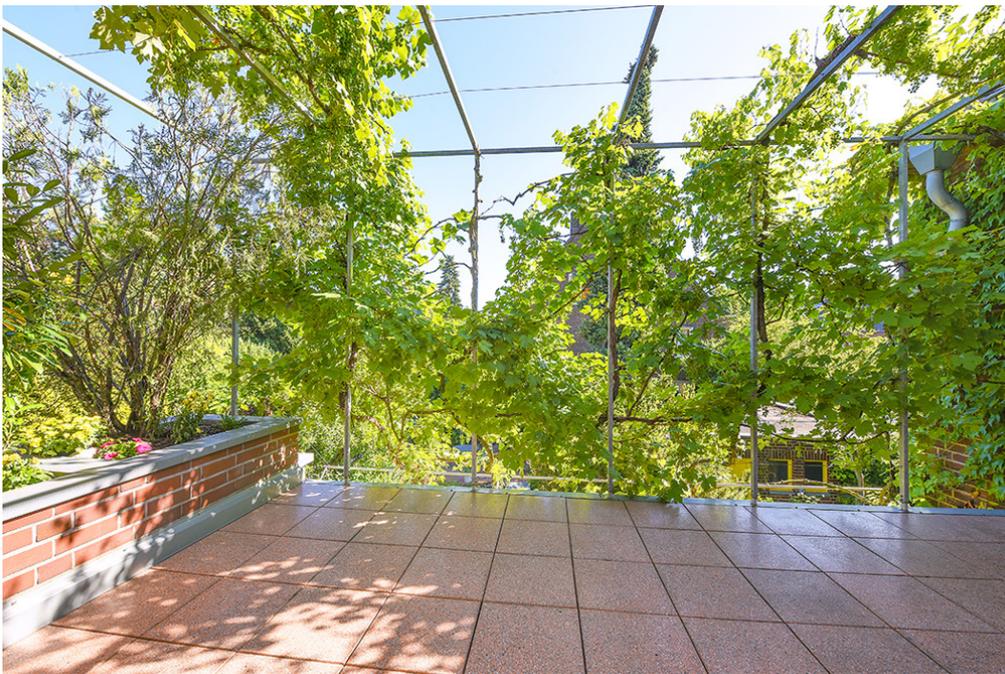
CODE DU BIEN: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

La propriété



CODE DU BIEN: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

La propriété



CODE DU BIEN: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

La propriété



CODE DU BIEN: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

La propriété



CODE DU BIEN: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

La propriété



CODE DU BIEN: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

Une première impression

Zum Verkauf steht ein wunderschönes freistehendes Einfamilienhaus mit Villencharakter aus dem Jahr 1956 mit einem großzügigen Grundstück von ca. 750 m² in zentraler Lage nahe der Uniklinik Düsseldorf. Das Haus wurde letztmals 1989 komplett saniert und bietet eine gelungene Architektur, die die schöne Lage perfekt aufnimmt.

Lichtdurchflutete Räume und ein großzügiges Raumkonzept sind nur einige Highlights dieser besonderen Immobilie mit ca. 350 m² Wohnfläche, wovon ca. 90 m² genehmigte Bürofläche im hellen Gartengeschoss liegen und alternativ als zusätzlicher Wohnraum mit separatem Eingang genutzt werden könnten. Zusätzlich befinden sich weitere ca. 57 m² Nutzfläche als Ausbaureserve im Dachgeschoss. Auch wenn die Immobilie heute einen gewissen Modernisierungsbedarf aufweist, fällt sofort die gute Substanz und der gepflegte Gesamteindruck auf, der Ihnen viel Potenzial zur Verwirklichung Ihrer individuellen Vorstellungen bietet. Unterschiedlichste Konzepte lassen sich hier problemlos realisieren: Wohnen und Arbeiten, Mehrgenerationenwohnen oder Familienwohnen. Schon beim Betreten des Hauses lässt sich die besondere Atmosphäre der Immobilie erahnen. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine beeindruckende Raumaufteilung mit einem großzügigen Eingangsbereich. Von hier aus gelangt man nach rechts in das Gästezimmer sowie das Gäste-WC, weiter auf dieser Achse in die große Wohnküche, die mit einer Einbauküche durch die Öffnung der küchenbreiten Glasflächen direkt mit dem Wohn-/Essbereich verbunden ist. Der gesamte Wohnbereich wird von großzügigen Fensterflächen dominiert, die einen phantastischen Blick in den herrlichen Garten ermöglichen. Über eine kleine Stufe gelangt man in den Kaminbereich, der direkt mit der eigenen Hausbar verbunden ist und von dem der angrenzende Wintergarten nicht nur an sonnigen Tagen zum Verweilen einlädt. Über das zentrale, großzügige Treppenhaus gelangt man in das Obergeschoss, in dem sich ein weiteres Gäste- bzw. Kinderzimmer, ein Gäste-WC, ein Arbeitszimmer, eine Miniküche, ein Schlafzimmer mit Zugang zur offenen Ankleide und zur sonnigen, von alten Weinreben überwachsenen Terrasse befinden. Ein großzügiges Wellnessbad mit freistehender Badewanne und Dusche, ebenfalls mit Zugang zur großzügigen Terrasse, lädt zum Entspannen ein und gibt den Blick in den Garten frei. Eine weitere Treppe führt ins Dachgeschoss, wo sich alle Hausanschlüsse und die Heizungstherme sowie eine weitere Küche befinden, die heute als Arbeitsküche genutzt wird. Im Zentrum des Gartens befindet sich ein schöner, nachts beleuchteter Gartenteich, der über eine kleine Brücke von der Terrasse erreichbar ist. Die umgebende Bepflanzung besteht aus hohen, bis zu 40 Jahre alten Bäumen und Pflanzen, die den Garten von außen weitgehend uneinsehbar machen. Besonders an warmen Sommertagen ist dies ein schöner, fast abgeschiedener Ort der Ruhe und Entspannung inmitten der Stadt. Seitlich des Hauses über eine Außentreppe erreichbar,

befindet sich im Untergeschoss ein großzügiger Arbeitsbereich mit vier Büroräumen, einer Teeküche, zwei Toiletten, einem Hauswirtschaftsraum und einem Abstellraum. Die Räume sind zusätzlich über einen separaten Eingang im zweiten Wintergarten direkt über den Garten zu erreichen. Diese sind als Gewerberaum genehmigt, bieten sich aber auch sehr gut als Erweiterung des Wohnraums an. Ganz wie Sie es wünschen. Durch ein elektrisches Einfahrtstor gelangt man bequem in die Garage, die auch einen Zugang zum Garten bietet. Vor der Garage befinden sich zwei weitere Stellplätze. Zwei weitere Garagen befinden sich seitlich am Haus und bieten zwei zusätzliche Stellplätze. Lassen Sie sich von diesem Einfamilienhaus überraschen, das Ihnen ganz besondere Möglichkeiten bietet! Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin vor Ort.

CODE DU BIEN: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

Détails des commodités

Das Haus wurde 1989 kernsaniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Einige Besonderheiten der stilvollen Ausstattung sind u.a.:

- Küchenbereich mit Einbauküche
- Hochwertige Einbauten
- Parkettboden im Wohn- / Essbereich
- Massivholztreppe im Hausflur
- offener Kamin
- Hausbar mit Zapfanlage inkl. Anschluss
- zwei Badezimmer
- drei WCs
- vier Büroräume
- Safe
- Archivraum
- drei Garagenstellplätze und vier Außenstellplätze
- großer Terrassenbereich im hinteren Bereich des Hauses
- Teichanlage im idyllischen Garten

CODE DU BIEN: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

Tout sur l'emplacement

Der Düsseldorfer Stadtteil Bilk ist durch seine Zentrumsnähe, die Vielzahl kultureller Einrichtungen, die abwechslungsreiche Gastronomie und die Nähe zur Heinrich-Heine-Universität ein beliebter Wohnort für Jung und Alt. Infrastrukturell lässt Bilk keine Wünsche offen - Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Parks und Grünanlagen wie der Botanische Garten und der Volksgarten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die beliebten Düsseldorfer Arkaden sind zentral gelegen und befinden sich direkt neben dem S- und U-Bahnhof Bilk. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man schnell und bequem in die benachbarten Stadtteile und Städte. Im südlichen Teil von Bilk ist die Bebauung weniger dicht und es gibt mehr Grünflächen und Gärten. Durch die hohe Beliebtheit des Stadtteils finden sich hier auch attraktive Freizeitmöglichkeiten wie Spielplätze, Parks und Sportvereine. Einkaufsmöglichkeiten: Düsseldorfer Arkaden - Friedrichstraße 133, 40217 Düsseldorf Edeka Paschmann - Suitbertusstraße 127-129, 40223 Düsseldorf REWE - Bilker Allee 57, 40217 Düsseldorf Kindergärten: St. Martin Kindergarten - Martinstraße 30, 40223 Düsseldorf Montessori-Kinderhaus Bilk e.V. - Ulenbergstraße 102, 40225 Düsseldorf Kindergarten der Evangelischen Lutherkirche - Kopernikusstraße 7A, 40223 Düsseldorf Grundschulen: Bonifatius-Grundschule - Fleherstraße 70, 40223 Düsseldorf Martin-Luther-Grundschule - Gotenstraße 20 - 40225 Düsseldorf Weiterführende Schulen: Realschule - Florastraße 69, 40217 Düsseldorf Hulda-Pankok-Gesamtschule, Brinkmannstraße 16, 40225 Düsseldorf Geschwister-Scholl-Gymnasium, Redinghovenstraße 41, 40225 Düsseldorf Wirtschaftsgymnasium, Bachstraße 8, 40223 Düsseldorf Verkehrsanbindungen: Autobahn A46 und Bundesstraße 1, S-Bahnlinien S8, S11 und S28, U-Bahnlinien U71, U72, U73, U83 und Buslinien SB50, SB56, M3, 780, 782, 785, 835, 836 und NE7. Die Verbindungen gelten für Fahrten nach Solingen, Langenfeld, Hahn, Hilden und bis in die Innenstadt. Vom S-Bahnhof Bilk sind auch Fernverbindungen möglich.

CODE DU BIEN: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 175.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

CODE DU BIEN: 22013111 - 40225 Düsseldorf – Bilk

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50 Düsseldorf
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com