

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

**Moderne Wohnung mit Einbauküche und frz. Balkon -
perfekt angebunden in Bilk**



Objekt-Nr. OM-417561

Wohnung

Verkauf: **260.000 €**

Kopernikusstraße 55
40225 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	195 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Jetzt Besichtigungstermin anfragen: Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 1. Etage in einem Mehrfamilienhaus und kombiniert den besonderen Altbaucharme mit einer modernen, zeitgemäßen Ausstattung. Mit rund 60 m² Wohnfläche bietet sie ein ideales Zuhause für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die eine Wohnung suchen, in die man einfach einziehen und sich sofort wohlfühlen kann.

Der Wohn- und Essbereich überzeugt mit einem französischen Balkon, hohen Decken, heller Atmosphäre und einem freundlichen Gesamteindruck. Der Laminatboden zieht sich harmonisch durch die gesamte Wohnung und betont das stimmige Gesamtbild.

Die moderne Einbauküche mit AEG-Geräten ist vollständig ausgestattet und in einem gepflegten Zustand. Sie wurde 2012 eingebaut und verfügt über Backofen, Herd, Dunstabzugshaube, Kühlschrank, Spülmaschine und Waschmaschine/Waschtrockner. Der Hochtisch mit drei passenden Stühlen rundet den unkomplizierten Einzug ideal ab.

Das Schlafzimmer mit geräumigem Kleiderschrank bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und sogar einen separaten Arbeitsbereich, wie auf den Bildern zu sehen ist. Damit eignet sich das Zimmer perfekt sowohl als Rückzugsort als auch für Homeoffice-Tätigkeiten. Dank Glasfaseranschluss und Satellitenanlage ist die Wohnung auch technisch zeitgemäß ausgestattet und ideal für Homeoffice und Streaming geeignet.

Das Badezimmer wurde vor etwa zwei Jahren modernisiert und mit einer neuen Duscharmatur mit zwei Duschköpfen ausgestattet. Die vorhandenen Fliesen und Sanitärelemente sind gepflegt und passen optisch gut ins Gesamtbild der Wohnung.

Garderobe und Abstellraum bieten zusätzlichen Stauraum und praktische Nutzungsmöglichkeiten. Beheizt wird die Wohnung über eine Gasetagenheizung. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Am Hausflur sind bereits Modernisierungsarbeiten geplant, die neue Malerarbeiten und einen neuen Teppichboden umfassen.

Ein Balkonanbau wird innerhalb der Eigentümergemeinschaft geprüft und vorbereitet. Die Vorabstimmungen laufen. Die Umsetzung erfolgt vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen und Beschlüsse und kann den zukünftigen Wohnwert noch erheblich steigern.

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch ihren durchdachten Grundriss, die freundliche Atmosphäre und den gepflegten Gesamteindruck. Besonders hervorzuheben ist der sofortige Einzugsfaktor: Die beschriebene Einrichtung, die Küche und die Beleuchtung bleiben vorhanden – einziehen, auspacken und wohlfühlen. Eine ideale Kombination aus Altbaucharme, moderner Ausstattung und attraktiver Lage mitten in Düsseldorf-Bilk.

Ausstattung

- Altbaucharme mit hohen Decken
- ca. 60 m² Wohnfläche
- gepflegter Laminatboden in allen Räumen, Fliesen im Badezimmer
- gepflegte Einbauküche (AEG-Geräte, 2012) inkl. Hochtisch mit 3 Stühlen
- Badezimmer mit moderner Duscharmatur und zwei Duschköpfen, Regale und Spiegel
- Wohnzimmer mit französischem Balkon
- moderne Deckenspot-Beleuchtung und Lampen in allen Räumen vorhanden
- Glasfaser und Satellitenanlage
- Garderobe und Abstellraum
- Gasetagenheizung mit gepflegter Gastherme

- Kellerraum vorhanden
- Modernisierungsarbeiten im Hausflur geplant
- Balkonanbau innerhalb der Eigentümergemeinschaft in Vorbereitung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Der Kaufpreis beträgt insgesamt 260.000 €. Davon entfallen 3.000 € auf die im Objekt verbleibende Ausstattung (Einbauküche mit oben genannten Geräten, Hochtisch mit 3 Stühlen, Kleiderschrank, Spiegel und Regale im Bad, Lampen und Gardinenstangen). Dieser Anteil wird im Kaufvertrag separat ausgewiesen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler und äußerst gefragter Lage im Düsseldorfer Stadtteil Bilk – einem der lebendigsten und vielseitigsten Viertel der Landeshauptstadt. Hier trifft urbanes Stadtleben auf gewachsene Nachbarschaft und eine hervorragende Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe: Alle bekannten Supermärkte, viele Bäckereien und Apotheken sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die beliebten Düsseldorf Arcaden mit zahlreichen Geschäften, Gastronomie und Fitnessangeboten liegen nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. In unmittelbarer Nähe verkehren alle vier Stadtbahnlinien der Wehrhahnlinie sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien. Der zum Regionalbahnhof ausgebauten Bahnhof Düsseldorf-Bilk bietet zudem direkte Verbindungen in andere Städte, in die Düsseldorfer Innenstadt, zum Hauptbahnhof und zum Flughafen. Auch die Autobahnanbindung befindet sich in direkter Nähe. So ist man durch die zentrale Lage sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bestens vernetzt – ob in Richtung Medienhafen, Königsallee oder Universität. Durch Universitätsnähe und sehr gute ÖPNV-Anbindung bestehen solide Vermietungsperspektiven. Gleichzeitig profitieren Eigennutzer von kurzen Wegen in Alltag und Freizeit.

In der Umgebung finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants und Bars, die Bilk seinen charmanten, urbanen Charakter verleihen. Gleichzeitig bietet das Viertel mit kleinen Grünflächen, der Nähe zur Düssel und dem nahegelegenen Volksgarten erholsame Rückzugsorte für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten im Grünen.

Medizinisch ist der Stadtteil ebenfalls hervorragend versorgt: Ärzte, Apotheken und das Universitätsklinikum Düsseldorf sind schnell erreichbar. Auch für sportlich Aktive gibt es ein breites Angebot an Fitnessstudios, Vereinen und Freizeitmöglichkeiten.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre Mischung aus Urbanität, Komfort und Lebensqualität. Hier lebt man mitten im Geschehen – mit kurzen Wegen, vielseitigen Möglichkeiten und einem Umfeld, das sich stetig weiterentwickelt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Küche mit Einbauküche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer + Arbeitsbereich



Badezimmer



Küche mit Einbauküche

Exposé - Galerie



Küche mit Einbauküche



Küche mit Einbauküche

Exposé - Galerie



Küche mit Einbauküche



Wohnzimmer mit frz. Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit frz. Balkon



Wohnzimmer mit frz. Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit frz. Balkon



Wohnzimmer Ausblick

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ausblick



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer + Arbeitsbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer + Arbeitsbereich



Schlafzimmer + Arbeitsbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer + Arbeitsbereich



Garderobe

Exposé - Galerie



Wohnungsflur



Wohnungsflur

Exposé - Galerie



Wohnungsflur



Wohnungsflur

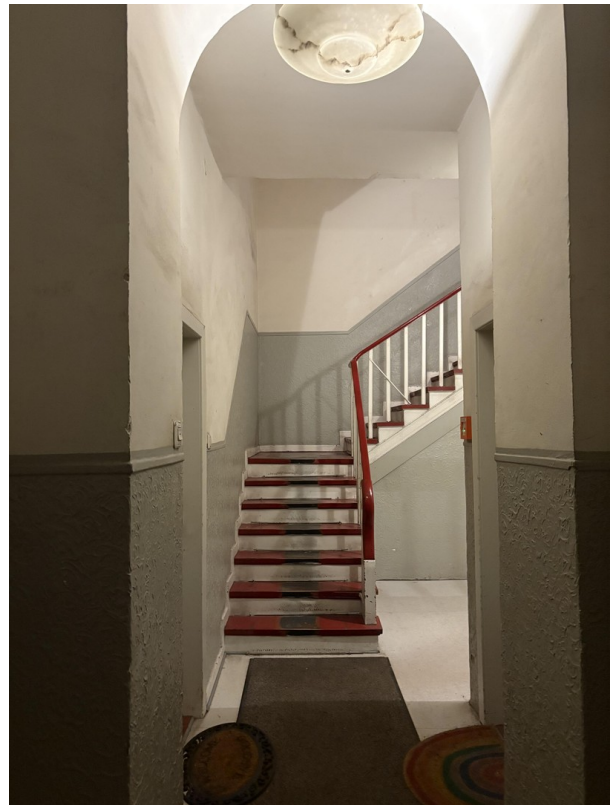
Exposé - Galerie



Wohnungsflur



Hausflur



Hausflur

Exposé - Grundrisse

