

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

**Sofort bezugsfrei! 2-Zimmerwohnung mit Balkon und  
Garagenstellplatz**



Objekt-Nr. OM-423664

**Wohnung**

Verkauf: **297.000 €**

40223 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,42 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	286 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die frisch renovierte 2-Zimmerwohnung in Düsseldorf Bilk befindet sich im 2.OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur wenigen Parteien.

Auf ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung mit einem lichtdurchfluteten Wohnbereich, zwei gut geschnittenen Zimmern, einer offenen Küche sowie einem modernen Badezimmer.

Ein eigener abschließbarer ebenerdiger Garagenstellplatz bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum und einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug.

Der ruhige Balkon rundet das harmonische Gesamtbild ab und lädt zum Verweilen ein.

**\*\*Die Bilder sind nicht mit KI-Bearbeitet\*\***

Die Wohnung wird leerstehend verkauft und ist sofort bezugsfertig.

**\*\*Es fällt keine Provision an, Provisionsfrei!\*\***

## Ausstattung

Die Wohnung wurde 2025 umfassend renoviert und präsentiert sich in einem modernen und neuwertigen Zustand. Sie ist sofort bezugsfrei – ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger, die Wert auf Substanz und Stil legen.

Hochwertige Bodenbeläge, frisch tapezierte und gestrichene Wände sowie neue Türen sorgen für ein stimmiges Gesamtbild.

Das Badezimmer wurde zeitgemäß modernisiert und überzeugt mit klarer Linienführung und neutralem Design.

Besonders hervorzuheben ist die vollständig erneuerte Elektrikverkabelung in der gesamten Wohnung, die den zeitgemäßen Ausstattungsstandard unterstreicht.

Ein separater Kellerraum steht ebenfalls zur Verfügung.

Das Gebäude wurde im Jahr 1970 erbaut und seither regelmäßig instand gehalten.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad

## Sonstiges

Aufteilung Hausgeld:

Umlegbare Bewirtschaftungskosten: ca. 202,00 €

Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten: ca. 52,00 €

Erhaltungsrücklagen: ca. 32,00 €

Impressum:

HSK Immobilien GmbH

Vogelsanger Weg 91

40470 Düsseldorf

## Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Stadtteil Bilk in Düsseldorf und überzeugt durch ihre zentrale sowie hervorragend angebundene Lage. Bilk zählt zu den gefragten Wohnvierteln der Landeshauptstadt und vereint urbanes Leben mit einer gewachsenen Nachbarschaft.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere durch den nahegelegenen S-Bahnhof sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien, ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt, der Heinrich-Heine-Universität und weiterer Stadtteile.

Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung bieten einen angenehmen Ausgleich zum urbanen Alltag. Die Lage eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger und steht für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	146,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Balkon

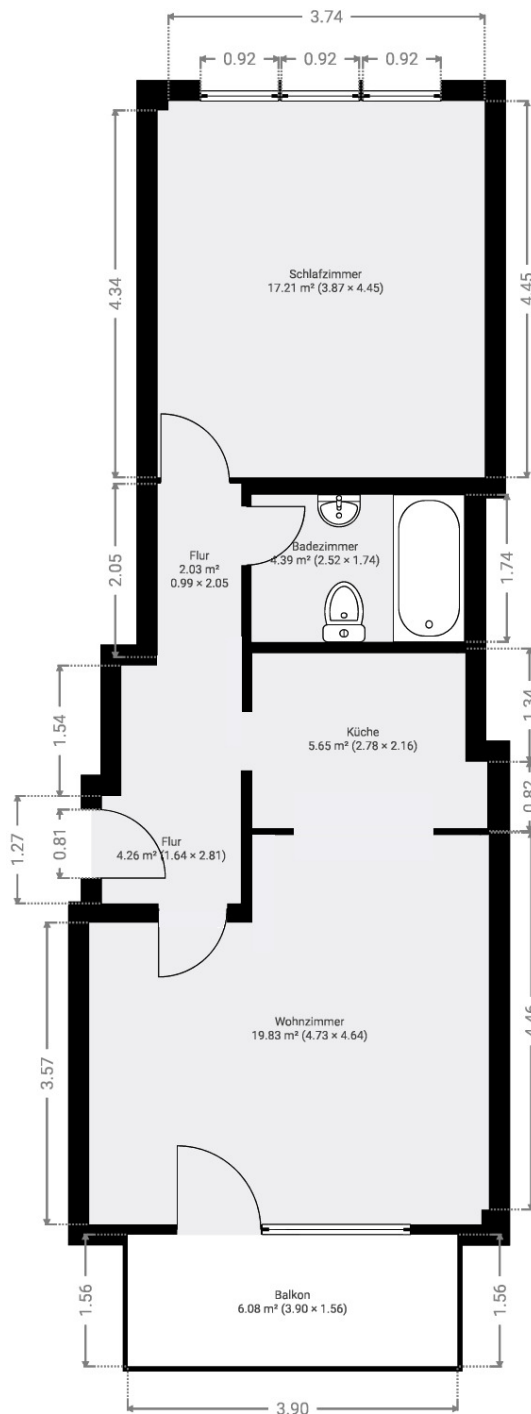


Garagenstellplatz

# Exposé - Grundrisse

## ▼ 2. Stock

RÄUME: 6



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der KUBUS GmbH

