

Exposé

Stadthaus in Düsseldorf

Lofthaus in Unterbilk



Objekt-Nr. OM-439060

Stadthaus

Verkauf: **879.000 €**

Ansprechpartner:
Rainer Kunst

40217 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1896	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	100,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	2,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	164,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Loftgebäude im Hinterhof der Kronprinzenstraße in Unterbilk. Im Erdgeschoß und 1. OG befinden sich jeweils abgeschlossene Lofts mit Küche, Badezimmer und einem großen Loftraum. Die Einheiten sind 80 qm bzw. 84 qm groß. Im Untergeschoss befinden sich sechs Kellerabteile, von denen zwei zu den beiden Lofteinheiten gehören. Die restlichen Kellerabteile gehören anderen Miteigentümern aus dem Vorderhaus.

Das Loftgebäude und die drei Stellplätze vor dem Gebäude sind im Grundbuch des Amtsgerichts Düsseldorf als Teileigentum eingetragen, wobei der Eigentümer des Loftgebäudes das alleinige Nutzungsrecht an dem Gebäude hat. Einzig der Zugang zu den Kellerabteilen muss gewährleistet sein. Die Anteile innerhalb der WEG betragen laut Grundbuch jeweils 50,03/1000.

Theoretisch ergeben sich für die Lofts verschiedene Nutzungsszenarien.

- Eigennutzung eines Lofts, Vermietung des anderen
- Vollständige Vermietung als Kapitalanlage
- Vollständige Eigennutzung. Die Lofts lassen sich auch durch eine innenliegende Treppe verbinden.

Mit den Einheiten verbunden sind die drei Stellplätze direkt vor dem Loftgebäude.

Ausstattung

Die Lofts sind beide im Mai 2025 frisch renoviert. Der Parkettboden wurde abgeschliffen und neu versiegelt. Geheizt wird mit zwei relativ neuen Gasetagenheizungen (EG: 2022 bzw. OG: 2016). Im beiden Lofts wurden neue, hochwertige Küchen vom Schreiner eingebaut. Im EG wurde außerdem das Bad erneuert.

Im Vorderhaus wurde ein Telekom-Glasfaseranschluss von der Straße in den Keller gelegt, an den man sich anschließen kann.

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete für die beiden Lofts und die drei Stellplätze beträgt 38.304.- EUR

Lage

Das Lofthaus befindet sich in der Kronprinzenstraße in Düsseldorf-Unterbilk. Die Lage ist zentral, nah zur Innenstadt, nah zur Lorettstraße, nah zum Rhein. Alle Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe (REWE, dm, Mediamarkt, Aldi, Post, etc.). Dazu gibt es eine große Auswahl guter Restaurants. Die nächste Bahnhaltestelle ist in 300 Metern auf der Bilker Allee. Die Autobahnen A46, A57, A52 erreicht man in wenigen Minuten.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,86 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Küche EG

Exposé - Galerie



Loft EG



Loft EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Küche/Loft EG



Küche OG

Exposé - Galerie



Küche OG



Küche/Loft OG

Exposé - Galerie

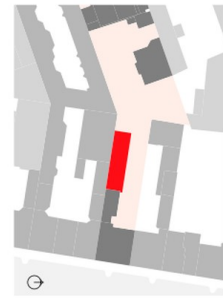
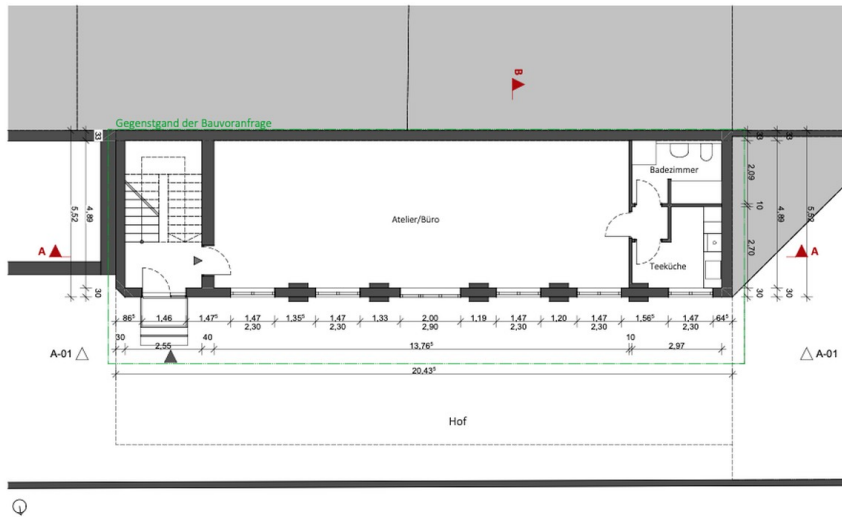


Loft mit Galerie OG



Bad OG

Exposé - Grundrisse



LEGENDE

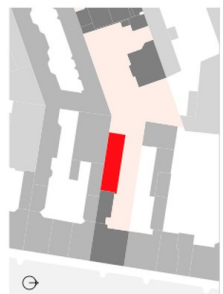
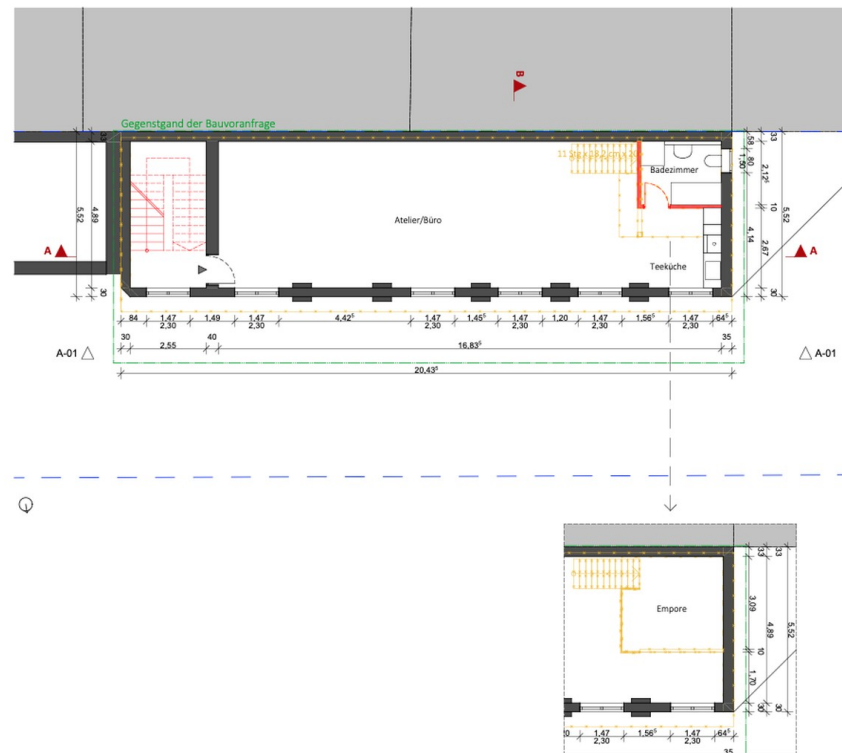
Abkürzungen:

LH	Lichte Höhe (Fertighöhe)
RH	Raumhöhe
OK	Oberkante
UK	Unterseite
VK	Vorderkante
NA	Notausgang / Rettungsweg
BRH	Brüstungshöhe
ABS	Absturzsicherung
OL	Oberlicht

Symbole und Schraffuren:

	Abbruch
	Bestandswand
	Neubau
	Umgebung
	Abstandsfläche
	Grundstücksgrenze
	Gegenstand der Bauvoranfrage
	OK Fertigbau
	UK Fertigbau
	OK Rohbau
	UK Rohbau

EG



LEGENDE

Abkürzungen:

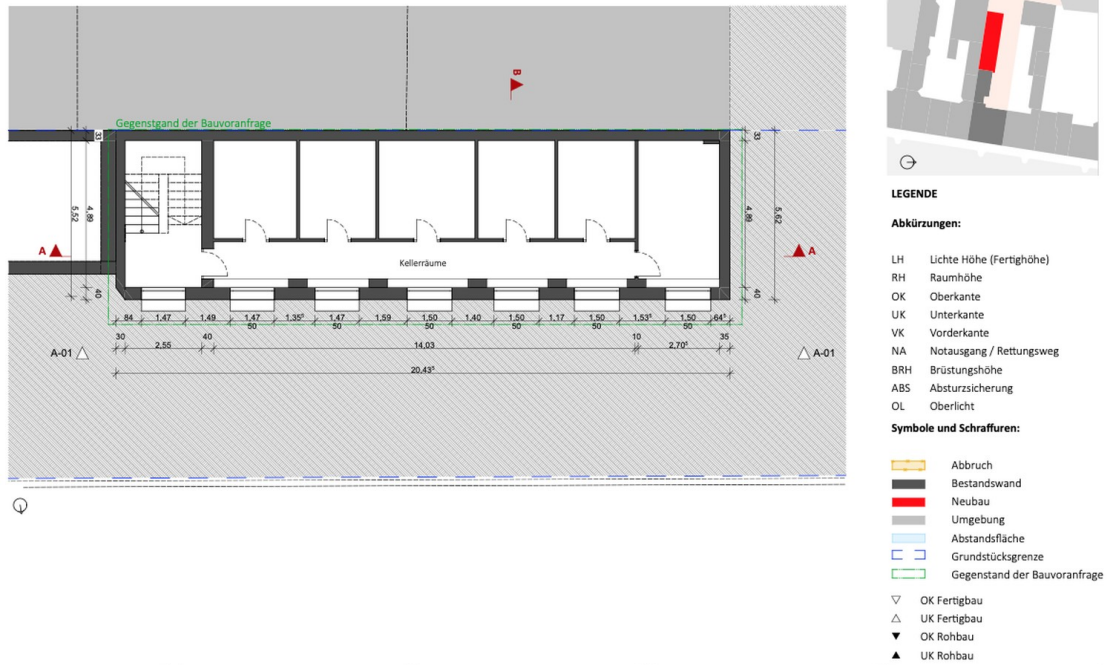
LH	Lichte Höhe (Fertighöhe)
RH	Raumhöhe
OK	Oberkante
UK	Unterseite
VK	Vorderkante
NA	Notausgang / Rettungsweg
BRH	Brüstungshöhe
ABS	Absturzsicherung
OL	Oberlicht

Symbole und Schraffuren:

	Abbruch
	Bestandswand
	Neubau
	Umgebung
	Abstandsfläche
	Grundstücksgrenze
	Gegenstand der Bauvoranfrage
	OK Fertigbau
	UK Fertigbau
	OK Rohbau
	UK Rohbau

OG

Exposé - Grundrisse



KG