

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

### Stilvolle Altbauwohnung mit Balkon und Erker – Düsseldorf-Unterbilk / Medienhafen



Objekt-Nr. OM-460041

#### Wohnung

Verkauf: **775.000 €**

Ansprechpartner:  
Guido Tepasse

40219 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	13,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	280 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte Altbauwohnung aus dem Jahr 1905 verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort in einer der begehrtesten Wohnlagen Düsseldorfs – Unterbilk am Medienhafen.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und bietet auf ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine großzügige, durchdachte Raumaufteilung mit hohem Wohnkomfort. Da die Immobilie ausschließlich als Zweitwohnsitz genutzt wurde, präsentiert sie sich in einem nahezu neuwertigen Zustand.

Das Gebäude wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die rückseitige Fassade wurde zudem energetisch gedämmt, Treppenhaus und Keller wurden 2021 aufwendig erneuert. Der klassische Altbaucharakter und das repräsentative Treppenhaus verleihen dem Haus ein besonderes Ambiente. Die Wohnung selbst wurde 2018 hochwertig saniert; insbesondere die Bäder und die Küche wurden vollständig neu gestaltet.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit offenem Grundriss, der ein modernes und kommunikatives Wohngefühl schafft. Die hochwertige, kaum genutzte Einbauküche mit Kochinsel ist bereits im Kaufpreis enthalten und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Von hier aus gelangt man auf den sonnigen Südbalkon, der ideale Bedingungen für entspannte Stunden im Freien bietet.

Ein weiteres Highlight ist der stilvoll gestaltete Gästeraum. Das großzügige Schlafzimmer besticht durch einen charakteristischen Erker, der für eine besondere architektonische Note und eine angenehme Lichtstimmung sorgt. Maßgefertigte Einbauschränke bieten großzügigen Stauraum und unterstreichen die aufgeräumte Wohnatmosphäre.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Abstellraum, einen Hauswirtschaftsraum, sowie eine separate Gäste-Garderobe. Für zusätzlichen Komfort steht ein Gäste-WC zur Verfügung.

Das Tageslichtbad überzeugt mit hochwertiger Ausstattung und funktionaler Gestaltung. Zwei Waschbecken, Badewanne, Dusche sowie ein separat abgetrennter WC-Bereich bieten hohen Komfort im Alltag.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei großzügige Kellerabteile, die zusätzlichen Stauraum schaffen.

## Ausstattung

Die Wohnung begeistert mit hochwertigem Eichenholzparkett, charakteristischen hohen Decken und einem harmonischen Altbauambiente, das den besonderen Charme dieser Immobilie unterstreicht. Die Sanitärbereiche präsentieren sich in zeitlos-modernem Design und überzeugen mit einer hochwertigen Ausstattung. Das großzügige Tageslichtbad verfügt über zwei Waschbecken, Badewanne, Dusche sowie einen separat abgetrennten WC-Bereich; ergänzt wird es durch ein zusätzliches Gäste-WC.

Für hohen Alltagskomfort sorgen der großzügig dimensionierte Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie ein separater Abstellraum. Beide Bereiche bieten wertvollen Stauraum und unterstützen eine durchdachte Organisation des Wohnraums.

Das im Jahr 1905 errichtete Gebäude verbindet auf gelungene Weise den Charakter eines klassischen Altbaus mit zeitgemäßen Wohnstandards. Besonders das stilvolle Treppenhaus und die gepflegte Bausubstanz unterstreichen den repräsentativen Eindruck der Immobilie. Die kontinuierliche Instandhaltung des Hauses spiegelt sich auch in den für dieses Jahr geplanten Maßnahmen wider: Die Fassade wird neu gestrichen und der Sockelbereich hochwertig mit Basaltstein gestaltet, sodass die Eigentümer von einer weiteren optischen Aufwertung der Immobilie profitieren.

Insgesamt vereint diese Wohnung historischen Charme, hochwertige Ausstattungsdetails und eine durchdachte Raumaufteilung zu einem attraktiven Wohnkonzept – in einer der begehrtesten urbanen Lagen Düsseldorfs.

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Immobilie ist sowohl für Eigennutzer, wie auch für Kapitalanleger geeignet.

Die Wohnung wird mietfrei und geräumt übergeben. Im Kaufpreis enthalten sind die hochwertige Küche mit Kochinsel sowie passgenaue Einbauschränke im Wohn-, Gäste- und Schlafzimmer.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf ca. 280 €, zusätzlich fließen rund 114 € monatlich in die Instandhaltungsrücklage.

Verkauft wird von privat, es fällt keine Provision an.

## Lage

Die Lage in Unterbilk / Medienhafen zählt zu den attraktivsten und dynamischsten Wohnadressen Düsseldorfs. Das direkte Umfeld ist geprägt von einer Mischung aus moderner Architektur im Medienhafen, gewachsener Kiezstruktur in Unterbilk sowie einer vielfältigen Gastronomie- und Kulturszene mit zahlreichen Restaurants, Cafés, Bars und individuellen Einzelhandelsangeboten. Der Rhein, die Rheinpromenade sowie der Medienhafen selbst bieten hohe Freizeit- und Erholungsqualität in unmittelbarer Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend ausgebaut: Mehrere Stadtbahn- und Straßenbahnlinien verbinden das Quartier schnell und direkt mit der Düsseldorfer Innenstadt, dem Hauptbahnhof sowie weiteren zentralen Stadtteilen. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen besteht zudem eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz sowie die Autobahnen A46, A52 und A57. Der Flughafen Düsseldorf ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar. Dadurch eignet sich die Lage ideal sowohl für Berufspendler als auch für eine urbane, flexible Lebensweise im Herzen der Stadt.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	134,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Essen und Blick zum Entrée

# Exposé - Galerie



Küche mit Insel



Schlafen

# Exposé - Galerie



Gäste/Home Office



Tageslichtbad



Eingang zum Bad

# Exposé - Galerie



Dusche im Bad



Balkon Richtung Süden

# Exposé - Galerie



Zugang zur Wohnung

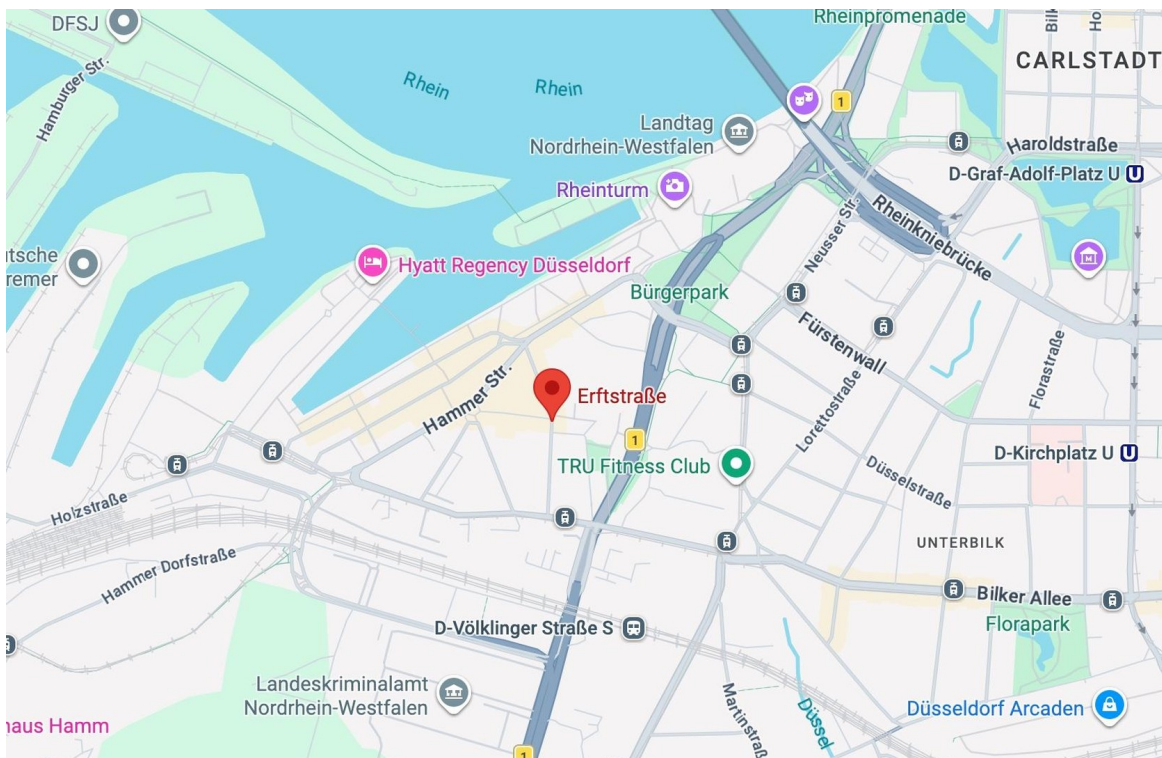


Straßenansicht

# Exposé - Galerie

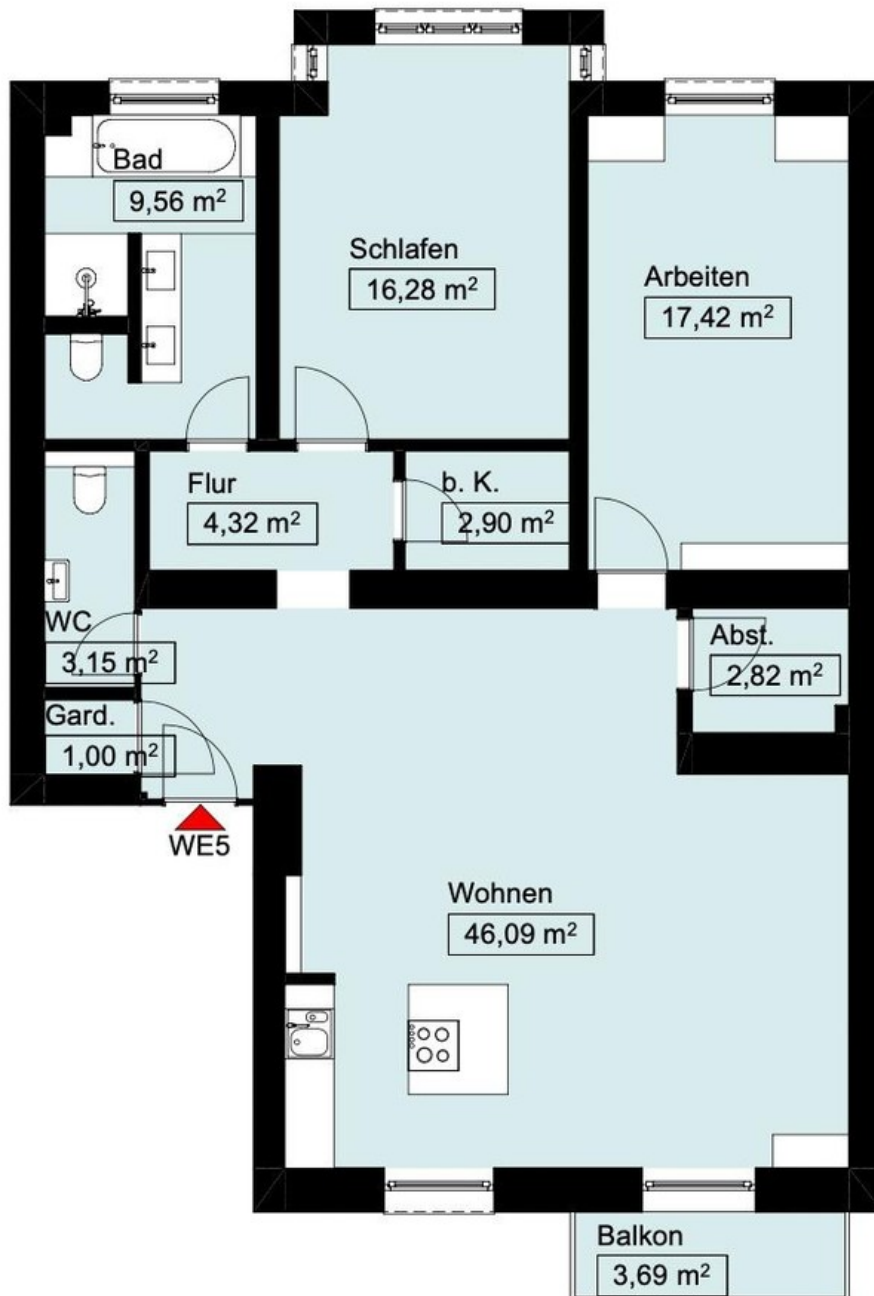


Treppenhaus



Lageplan

# Exposé - Grundrisse



Grundriss