

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Düsseldorf

**PROVISIONSFREI: Moderne DG-Wohnung in Bilk mit  
15m<sup>2</sup> Dachterrasse, Luxus-Küche und 2 TG Plätzen**



Objekt-Nr. **OM-461328**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan K

40225 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2014	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	87,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	228 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer modernen, energieeffizienten DG-Wohnung (2. Etage, kein Aufzug) im Herzen von Düsseldorf-Bilk! Das 2014 erbaute Gebäude bietet Ihnen maximale Privatsphäre: Der Hauseingang wird von nur drei Parteien genutzt, was für ein ruhiges, fast hausähnliches Wohngefühl sorgt. Da niemand über Ihnen wohnt, genießen Sie absolute Ruhe. Zentrum der Wohnung ist der großzügige, offene Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zu allen Räumen und der ca. 15 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse mit Blick ins Grüne.

Gehobene Komfortausstattung:

Böden: Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen; Küche und Bad sind modern gefliest.

Häcker-Luxusküche (kann übernommen werden): Maßangefertigt auf 96 cm Arbeitshöhe mit Granit-Arbeitsplatten/-Rückfronten und Siemens-Geräten (Induktionsfeld, Backofen und Mikrowelle auf Arbeitshöhe, Spülmaschine, Kühl-Gefrierkombi PLUS extra Eisschrank.

Räume: 3 Zimmer (inkl. 2 flexiblen Schlaf-/Arbeitsräumen) plus praktischer Abstellraum in der Wohnung.

Wellness-Bad: Mit Badewanne und separater, ebenerdiger Dusche.

Technik & Energie (Klasse B): Effiziente Gasheizung kombiniert mit Solarthermie für Heizung/Warmwasser. Dezentrale Wohnraumbelüftung (kein Fensterlüften nötig), Schallschutzfenster und elektrische Rollläden an allen Fenstern. Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Räumen.

Sicherheit: Robuster Panzerriegel an der Wohnungstür und Videogegensprechanlage.

Keller & Wäsche: Eigener Kellerraum sowie Platz in der Waschküche für Waschmaschine und Trockner.

Optional 2x Tiefgarage: Zwei vollwertige Stellplätze (kein Duplex) mit elektrischem Tor und Handsender – ein echter Luxus in Bilk! Dank eigener Grundbuchblätter haben Sie die Wahl zwischen 0, 1 oder 2 Stellplätzen. Die Stellplätze sind gesondert bepreist.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt durch den Eigentümer. Sie sparen im Vergleich zum Maklerkauf rund 20.000 Euro an Kaufnebenkosten!

Bitte beachten Sie, dass das Gebäude über keinen Aufzug verfügt.

Bei Interesse senden Sie mir bitte eine Nachricht mit Ihren vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse). Um den Verkaufsprozess effizient zu gestalten, freue ich mich über einen kurzen Hinweis, ob Ihnen bereits eine aktuelle Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank oder ein entsprechender Eigenkapitalnachweis vorliegt.

Besichtigungstermine werden zeitnah vergeben. Von Makleranfragen bitte ich ausdrücklich abzusehen!

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer erstklassigen, krisensicheren Mikrolage von Düsseldorf-Bilk. Die Lage kombiniert urbanes Leben mit perfekter Infrastruktur:

Medizin & Wissenschaft: Die Heinrich-Heine-Universität sowie das Universitätsklinikum liegen in unmittelbarer Nachbarschaft und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Ideal auch als Premium-Objekt für medizinisches oder wissenschaftliches Personal.

Anbindung: Die Haltestelle „Uni-Kliniken“ (Stadtbahn/Straßenbahn) befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Autobahn A46 ist ebenfalls in wenigen Minuten erreicht – perfekt für Pendler.

Freizeit & Alltag: Der wunderschöne Südpark liegt direkt um die Ecke. Supermärkte, Cafés, Ärzte und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	54,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Dachterasse

# Exposé - Galerie



Dachterasse



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlaf- / Arbeitszimmer 1



Schlaf- / Arbeitszimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlaf- / Arbeitszimmer 2

# Exposé - Grundrisse

