

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Viel Platz für Zuhause oder Praxis in Unterbilk



Objekt-Nr. OM-471210

Wohnung

Verkauf: **1.300.000 €**

40219 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1899	Zustand	Rohbau
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	158,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	500 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige Einheit im beliebten Düsseldorfer Lorettoviertel bietet auf rund 158 m² außergewöhnlich viel Raum für individuelles Wohnen, eine Praxis- oder Büronutzung sowie eine Kombination aus privaten und beruflichen Bereichen.

Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines charaktvollen Gründerzeithauses aus dem Jahr 1899 und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. Einheiten dieser Größe mit zwei überdachten Loggien und der Möglichkeit einer Wohn-, Praxis- oder Mischnutzung sind in dieser gefragten Lage nur selten verfügbar.

Die Einheit wurde vollständig entkernt und der Grundriss anschließend neu konzipiert. Dadurch entstand eine großzügige und flexible Raumaufteilung, die sich an unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte anpassen lässt. Im Rahmen des Neuaufbaus wurden die Räume umfassend schall- und wärmegeämmt.

Der Innenausbau befindet sich in einem fortgeschrittenen Zustand. Die Elektrik wurde vollständig erneuert, der Trockenbau ist weitgehend abgeschlossen und die Heizungsinstallation größtenteils vorbereitet. Zwei Bäder sind vorgesehen; der weitere Sanitär- und Innenausbau sowie die Auswahl der Bodenbeläge können noch individuell auf die künftige Nutzung abgestimmt werden.

Die Einheit eignet sich damit besonders für Käufer, die eine seltene Altbaufläche in zentraler Lage nach eigenen Vorstellungen fertigstellen möchten – sei es als großzügiges Zuhause, als Praxis oder Büro oder als Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Haus verfügt über 12 Nutzungseinheiten, davon 10 Wohnungen sowie 2 Gewerbe- bzw. Praxiseinheiten. Im Erdgeschoss befindet sich ein Möbelgeschäft. Das Objekt verbindet damit die klassische Struktur eines gründerzeitlichen Wohn- und Geschäftshauses mit der besonderen Lagequalität des Lorettoviertels.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Gäste-WC

Sonstiges

Aufzug, zwei überdachte Loggien, vollständig erneuerte Elektrik, weitgehend abgeschlossener Trockenbau, vorbereitete Heizungsinstallation, zwei vorgesehene Bäder sowie flexible Raumaufteilung. Der weitere Innenausbau einschließlich Sanitär und Bodenbelägen kann individuell gestaltet werden.

Lage

Die Lorettostraße gehört zu den besonders gefragten Adressen in Düsseldorf-Unterbilk. Das Lorettoviertel ist geprägt durch eine lebendige Mischung aus Wohnen, Gastronomie, Einzelhandel, Praxen, Büros und kreativen Nutzungen. MedienHafen, Rhein, Bilker Kirche, öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Restaurants, Cafés und Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Lage eignet sich daher sowohl für anspruchsvolles urbanes Wohnen als auch für eine repräsentative Praxis- oder Büronutzung in einem etablierten und sehr beliebten Stadtteil.

Dank der hervorragenden Anbindung an die U-Bahnlinien U71 und U72 sowie verschiedene Bus- und Straßenbahnverbindungen ist eine optimale Mobilität innerhalb der Stadt gewährleistet. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer hohen Dichte an Mehrfamilienhäusern und bietet eine sichere Umgebung mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	121,20 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnraum

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnraum und offene Küche



Schalzimmer 1

Exposé - Galerie



Schalzimmer 2



Schalzimmer 3

