

Einzigartiger Lebensraum in einem Atelierhaus in zentraler & ruhiger Lage von Düsseldorf mit TG

40227 Düsseldorf, Stadthaus zum Kauf

Objekt ID: 9219162



Wohnfläche ca.: **114 m²** - Gesamtfläche ca.: **156 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **627.000
EUR**



Einzigartiger Lebensraum in einem Atelierhaus in zentraler & ruhiger Lage von Düsseldorf mit TG

Objekt ID	9219162
Objekttypen	Haus, Stadthaus
Adresse	(Oberbilk) 40227 Düsseldorf Nordrhein-Westfalen
Etage	EG
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	114 m ²
Nutzfläche ca.	42 m ²
Gesamtfläche ca.	156 m ²
Grundstück ca.	156 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2000
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Tiefgarage
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,38% inkl. MwSt.
Kaufpreis	627.000 EUR



Objektbeschreibung

Sie suchen eine Ruheoase im Herzen von Düsseldorf? Zentrale Innenstadtlage und dennoch ruhig im grünen Wohnen? Dann werden Sie sich in diesem schönen Atelierhaus sehr wohl fühlen, denn es bildet eine Insel der Ruhe und des Wohnens auf einem geschützt gelegenen, ca. 11.000m² großen Areal.

Über eine große Wasserfläche führt ein Steg auf den zentralen, verkehrsfreien Boulevard, über den Sie Ihre neue Wohnadresse erreichen. Ein knapp 30m² großer, teilweise gepflasterter Wohnpatio, welcher nach Westen ausgerichtet ist, als Entree und Freiraum für viel Sonne und Erholung an schönen Sommertagen.

Ein traumhaftes helles Atelierhaus ohne Schrägen, ein Luftraum mit Galerie über zwei Ebenen, dazu klar getrennte Funktionsbereiche, zwei Bäder und einem begrünten Dach. Eine hochwertige Einbauküche rundet das ganze ab.

Das Haus ist wie folgt aufgeteilt:

Kochen und Essen im Erdgeschoss.

Wohnzimmer / offene Galerie in der zweiten Ebene sowie ein Duschbad.

In der dritten Etage befindet sich das Schlafzimmer und ein weiterer Raum als Kinder - Gäste - oder Arbeitszimmer sowie ein Wannenbad.

Ein großzügiger Keller im Untergeschoss mit direktem Zugang zum Tiefgaragenstellplatz.

Das Haus ist nicht geeignet für Familien mit mehr als einem Kind, da nur 2 geschlossene Schlafzimmer vorhanden sind und es keine weitere Möglichkeit für ein 3. Schlafzimmer gibt.

Der Tiefgaragenstellplatz sowie die hochwertige Einbauküche sind bereits im Kaufpreis inkludiert.

Ausstattung

- Atelierhaus
- Baujahr 2000
- Wohnfläche ca. 114m²
- Nutzfläche ca. 42m²
- Gesamtfläche ca. 156m²
- 4 Zimmer
- 2 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- Privater, nicht einzusehende Terrasse / Wohnpatio
- Hochwertige Einbauküche mit alleinstehender Kücheninsel
- Echtholzparkettböden im EG und 1. OG
- Teppichböden in Schlafzimmern im 2. OG



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN

- Terrasse / Wohnpatio mit Bangkirai ausgestattet
- Duschbad modern farbig gefliest
- Nahezu ebenerdige Dusche
- Wannenbad en-suite weiß gefliest
- Fensterelement für Tageslichteinfall im Wannenbad
- Fußbodenheizung wird mit „SmartHome“ gesteuert
- Fenster Kunststoff isolierverglast
- Hohe Decken mit galerieartigen Lufträumen
- Zeitlose Stahlgeländer in grau
- Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang zum Haus
- Stahlwendeltreppe mit Holzelementen von Keller bis zum 2. OG
- Hausgeld monatlich. ca. € 448,- inkl. Rücklage

Das Haus ist nicht geeignet für Familien mit mehr als einem Kind, da nur 2 geschlossene Schlafzimmer vorhanden sind und es keine weitere Möglichkeit für ein 3. Schlafzimmer gibt.

Der Tiefgaragenstellplatz sowie die hochwertige Einbauküche sind bereits im Kaufpreis inkludiert.

Sonstiges

Provisionsregelung

a) Die vom Käufer zu zahlende Provision beträgt einschließlich MwSt. 2,38% bezogen auf den Kaufpreis nebst etwaiger der auftraggebenden Person oder Dritten zugutekommender Nebenleistungen des Käufers. Sie ist am Tage des Kaufvertragsabschlusses zwischen Verkäufer und Käufer fällig. Eine nachträgliche Reduzierung des Kaufpreises hat auf die Provisionshöhe keinen Einfluss.

b) Die vorgenannte Provision ist auch bei Zustandekommen eines wirtschaftlich gleichwertigen oder gleichartigen Geschäfts über das hier vertragsgegenständliche Objekt des Auftraggebers zu zahlen.

c) Der Makler darf auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig werden. In diesem Fall ist der Makler berechtigt, mit dem Verkäufer eine Provision in gleicher Höhe zu vereinbaren. Hierbei verpflichtet sich der Makler auch gegenüber der auftraggebenden Person, sich vom Verkäufer keine Provision versprechen zu lassen, zu verlangen oder entgegenzunehmen, die von der in diesem Vertrag vereinbarten Provisionshöhe abweicht.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	05.02.2030
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	2000



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN

Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	73,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	B



Lage

Oberbilk ist einer der Trendstadtteile Düsseldorfs, in dem innerstädtische Vitalität und Neuentwicklung auf Schritt und Tritt sicht- und erlebbar sind. Hier genießt man viele Vorteile, denn die sehr gute Infrastruktur sorgt für einen entspannten Alltag. Das gastronomische sowie kulturelle Angebot bietet viel Abwechslung.

Geschäfte, Cafes, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden. Durch die Nähe des Hauptbahnhofes bietet Oberbilk eine exzellente Anbindung für alle, die in Düsseldorf oder auch in den umliegenden Städten arbeiten.

Die bekannte Königsallee ist ebenfalls fußläufig in nur 15 Minuten erreichbar. Der nahe gelegene Volksgarten bietet viel Grün und ist ein beliebtes Ausflugsziel, welches nicht nur von den Bewohnern Oberbilks geschätzt wird.

Oberbilk bietet also nicht nur eine gute Infrastruktur, Citynähe und ideale Verkehrsanbindungen, sondern auch Kunst, Kultur und grüne Oasen der Entspannung.



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219162_Haus Düsseldorf_Marcus Trapp



9219162_Haus Düsseldorf_Marcus Trapp

Immobilien

Immobilien



9219162_Haus Düsseldorf_Marcus Trapp



9219162_Haus Düsseldorf_Marcus Trapp



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219162_Haus Düsseldorf_Marcus Trapp



9219162_Haus Düsseldorf_Marcus Trapp

Immobilien

Immobilien



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219162_Haus Düsseldorf_Marcus Trapp



9219162_Haus Düsseldorf_Marcus Trapp

Immobilien

Immobilien



9219162_Haus Düsseldorf_Marcus Trapp



9219162_Haus Düsseldorf_Marcus Trapp



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219162_Haus Düsseldorf_Marcus Trapp



9219162_Haus Düsseldorf_Marcus Trapp

Immobilien

Immobilien



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219162_Haus Düsseldorf_Marcus Trapp



9219162_Haus Düsseldorf_Marcus Trapp

Immobilien

Immobilien



9219162_Haus Düsseldorf_Marcus Trapp



9219162_Haus Düsseldorf_Marcus Trapp



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219162_Haus Düsseldorf_Marcus Trapp



9219162_Haus Düsseldorf_Marcus Trapp

Immobilien

Immobilien



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219162_Haus Düsseldorf_Marcus Trapp



9219162_Haus Düsseldorf_Marcus Trapp

Immobilien

Immobilien



9219162_Haus Düsseldorf_Marcus Trapp



9219162_Haus Düsseldorf_Marcus Trapp



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219162_Haus Düsseldorf_Marcus Trapp

Immobilien

Immobilien

