

Exposé

Erdgeschosswohnung in Düsseldorf

**EG Ferienwohnung / VB / Provisionsfrei / 2 TG für PKW /
Gemeinschaftsgarten**



Objekt-Nr. **OM-327909**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Loukil

40219 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1981	Zustand	Neuwertig
Etagen	5	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	140,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	80,00 m ²	Tiefgaragenplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

★★★★★ Provisionsfrei direkt vom Eigentümer: Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, dieses Juwel zu erwerben und sparen Sie dabei tausende Euro – ganz ohne zusätzliche Maklerprovision!

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie kombiniert modernen Wohnkomfort mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf insgesamt ca. 142 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, erwartet Sie eine stilvoll sanierte Ferienwohnung im Erdgeschoss und ein flexibel gestaltbarer Souterrain-Bereich.

Erdgeschoss – Moderne Ferienwohnung:

Das Erdgeschoss mit ca. 60 m² wird derzeit ausschließlich als Ferienwohnung betrieben und verfügt über einen genehmigten Nutzungsänderungsantrag seitens der Bauaufsicht. Dank einer gültigen Genehmigung für den Betrieb einer Ferienwohnung ist dies ein ideales Renditeobjekt für Investoren oder Selbstnutzer.

Die Wohnung wurde 2023 modernisiert, renoviert und ist stilvoll eingerichtet. Alle Möbel sowie die Einbauküche sind neu und im Kaufpreis enthalten. Zur Ausstattung gehören:

- 1 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer mit moderner Dusche und WC
- 1 großzügiger, offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich

Besonderes Highlight ist der separate Eingang, der direkt von der Straße in die Ferienwohnung führt. Der Eingang ist barrierefrei und bietet durch seine stufenlose Gestaltung hohen Komfort. Die Fenster sind aus hochwertigem Aluminium mit Dreifachverglasung, was für eine ausgezeichnete Energieeffizienz sorgt.

Souterrain – Platz für Ihre Ideen:

Der ca. 80 m² große Souterrain-Bereich ist über eine Wendeltreppe direkt mit der Ferienwohnung verbunden oder über den Gemeinschaftsflur separat zugänglich. Der Bereich befindet sich derzeit im Rohbauzustand, was Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre individuellen Vorstellungen zu verwirklichen.

Ob als Wellnessbereich mit Sauna und Regendusche, zusätzliche Wohnfläche oder Hobbyraum – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Derzeit wird das Souterrain als privates Lager genutzt und ist für Gäste der Ferienwohnung nicht zugänglich.

Weitere Highlights der Immobilie:

- 2 Tiefgaragenstellplätze im Preis inkl. (aktuell vermietet, Kündigungsfrist 3 Monate, Mieteinnahmen 89 € pro Stellplatz)
- Zugang zu einem großen Gemeinschaftsgarten, der von allen Bewohnern genutzt werden kann

Fazit:

Ein modernes, stilvolles Zuhause mit Entwicklungsmöglichkeiten in einer ruhigen und gepflegten Wohnanlage. Während das Erdgeschoss bereits vollständig saniert und bezugsbereit ist, bietet der Souterrain-Bereich viel Potenzial für individuelle Ausgestaltung.

Dank der bestehenden Genehmigung für den Betrieb als Ferienwohnung, der hochwertigen Ausstattung und der modernen Renovierung ist diese Immobilie ein ideales Investment für Eigennutzer oder Investoren.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung!

Ausstattung

★★★★★ Provisionsfrei direkt vom Eigentümer: Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, dieses Juwel zu erwerben und sparen Sie dabei tausende Euro – ganz ohne zusätzliche Maklerprovision!

Die Ferienwohnung befindet sich im EG und ist stufenlos zu erreichen. Alles sehr neu, modern und geschmackvoll eingerichtet. Perfekt und super zentral. Schöne, große und geräumige Ferienwohnung.

→ 2 Zimmer, 60 qm

→ Nichtraucher Wohnung

→ 55 Zoll Smart TV mit Streaming-Optionen.

→ freies W-lan

→ Hochwertige Schlafcouch

→ Inklusive Wäschepaket

→ Hochstuhl und Babybett (bitte bei Bedarf angeben)

→ Waschmaschine und Trockner in der Wohnung inkl. Waschmittel

★ Badezimmer ★

→ Dusche

→ WC inkl. erstausstattung

→ Handtücher in Hotelqualität inklusive

→ Haartrockner

→ Kosmetikspiegel

→ Duschgel/Shampoo (2 in 1 Produkt)

★ Küche ★

→ Voll ausgestattet für vier Personen (Geschirr, Besteck, Weingläser & Co.)

→ Kühlschrank mit TK Fach

→ Mikrowelle

→ Spülmaschine inkl. erstausstattung

→ Herd mit Backofen

→ Wasserkocher

→ Toaster

→ Reiskocher

→ Nespresso-Kaffeemaschine inkl. Begrüßungs Kapseln

→ Filterkaffeemaschine inkl. erstausstattung

→ Grundausstattung (Spülmittel, Tabs, Geschirrtücher; Gewürze, Zucker, Salz...)

★ Wohn- & Essbereich ★

→ 4k Smart TV mit Soundbar

→ Schlafcouch (140cm X 200cm)

→ Bequeme Couche

→ Essbereich für 4

→ Bluetooth-Soundbar

→ Garderobe

→ Brettspiele

★ Schlafzimmer ★

→ Schlafzimmer mit einem Queen-Size-Bett (160 cm X 200 cm)

→ Abdunklung Möglichkeit

→ Ablagemöglichkeit

→ Kleiderschrank (120 cm X 220 cm)

→ Lademöglichkeiten

→ Abschließbar

Das Souterrain mit seinen 82 m² ist vollständig entkernt und wird derzeit als privates Lager genutzt. Hier haben Sie die einmalige Gelegenheit, Ihre eigenen Vorstellungen und Wünsche in die Realität umzusetzen.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Alle Angaben in diesem Inserat erfolgen ohne Gewähr. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben, einschließlich, aber nicht beschränkt auf Flächenberechnungen, Ausstattungsmerkmale oder Bildmaterial.

Bitte betrachten Sie dieses Inserat als unverbindliche Vorabinformation. Rechtsverbindlich sind ausschließlich die Vereinbarungen im notariell beglaubigten Kauf- oder Mietvertrag.

Eine eigene Überprüfung der angegebenen Wohn- oder Nutzflächen durch uns hat nicht stattgefunden. Eventuelle Abweichungen können daher nicht ausgeschlossen werden.

Zwischenvermietung, Zwischenverkauf oder sonstige Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die Weitergabe dieses Inserats an Dritte ohne unsere vorherige Zustimmung kann Schadenersatz- oder Provisionsansprüche auslösen.

Mit der Nutzung dieses Inserats erkennen Sie an, dass jegliche Gewährleistungs- oder Haftungsansprüche ausgeschlossen sind.

Lage

★★★★★ Provisionsfrei direkt vom Eigentümer: Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, dieses Juwel zu erwerben und sparen Sie dabei tausende Euro – ganz ohne zusätzliche Maklerprovision!

Die Immobilie befindet sich in einer absoluten Top-Lage im begehrten Düsseldorfer Stadtteil Unterbilk. Diese zentrale und dennoch ruhige Wohngegend bietet alles, was das Herz begehrt, und überzeugt durch eine optimale Verkehrsanbindung sowie die Nähe zu zahlreichen Annehmlichkeiten.

In direkter Umgebung:

•Supermärkte:

oBis 22 Uhr geöffnet (ca. 5 Minuten zu Fuß)

oBis 00 Uhr geöffnet (ca. 10 Minuten zu Fuß)

•Ärzte, Friseure und Apotheken: ca. 5 Minuten zu Fuß

•Restaurants & Cafés: Verschiedene kulinarische Angebote in der fußläufig erreichbaren Lorettostraße

•Clubs, Bars & Abendunterhaltung: In direkter Nähe für ein abwechslungsreiches Nachtleben

•Öffentlicher Nahverkehr:

oBushaltestelle (Bus 732) – ca. 3 Minuten zu Fuß

oStraßenbahnhaltestelle (Straßenbahn 708) – ca. 4 Minuten zu Fuß

•Parkmöglichkeiten:

oKostenpflichtiges Parken auf der Straße

oParkhaus in ca. 5 Minuten Entfernung (kostenpflichtig)

Zentrale Highlights in fußläufiger Nähe:

•Medienhafen Düsseldorf: ca. 15 Minuten

•Rheinuferpromenade: ca. 15 Minuten

•Landtag NRW: ca. 15 Minuten

•Rheinturm: ca. 12 Minuten

•K21 Kunstsammlung NRW: ca. 10 Minuten

•Altstadt und Rathaus Düsseldorf: ca. 20 Minuten

•Düsseldorf Arcaden (Einkaufszentrum mit Shops, Restaurants, Cafés): ca. 15 Minuten

•Parkhaus Düsseldorfer Stadttor: ca. 15 Minuten

•Parks und Grünflächen: Im direkten Umfeld für entspannte Spaziergänge

Verkehrsanbindung:

•S-Bahnhof Düsseldorf Völklinger Straße: ca. 15 Minuten zu Fuß

•Düsseldorf Hauptbahnhof: ca. 10 Minuten mit dem Auto oder 15 Minuten mit Bus oder Straßenbahn

•Flughafen Düsseldorf: ca. 20 Minuten mit dem Auto oder 35 Minuten mit Bus oder Straßenbahn

Nachbarschaft:

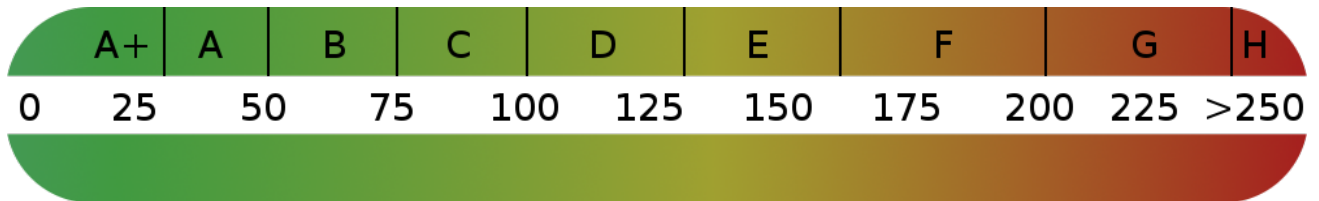
Im Umkreis von 5 bis 15 Gehminuten finden Sie alles, was Sie benötigen: Parkhäuser, ÖPNV, Friseure, Bäckereien, Restaurants, Supermärkte, Cafés, Bars, Ärzte, Polizei, Krankenhäuser, Marktplätze, Parks, Museen und vieles mehr. Diese Vielfalt macht die Lage besonders attraktiv und bietet eine hohe Lebensqualität.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnbereich, Küche, Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich, Küche, Essbereich



Toilette und Dusche

Exposé - Galerie

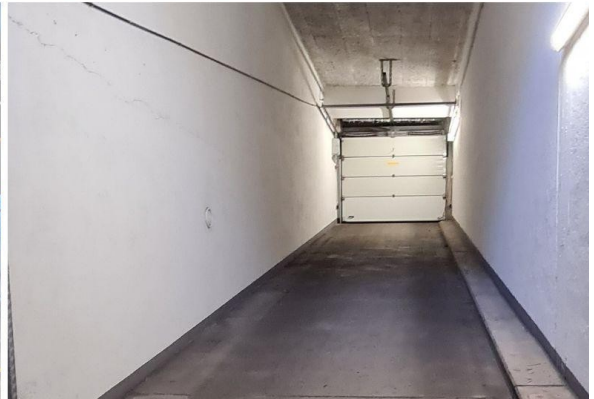
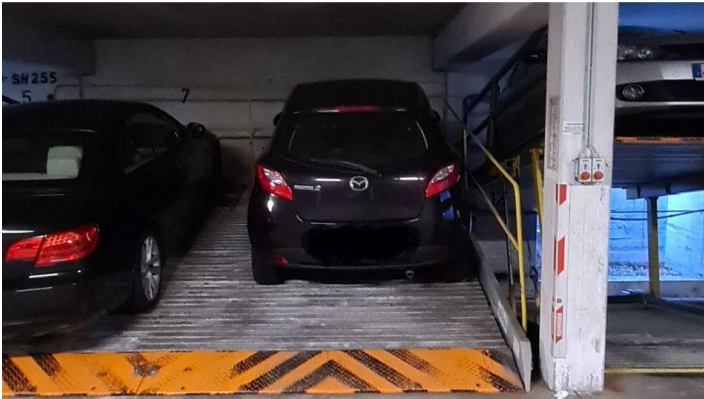


Gemeinschaftsgarten



Außenansicht der Immobilie

Exposé - Galerie



Tiefgaragenstellplatz



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten
Nur für Eigentümer, Mieter und Gäste

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Sehr zentral gelegen
Sehr ruhige Seitenstraße mitten in Düsseldorf

Exposé - Galerie



Eigener Eingang
Barrierefreier Eingang ohne Stufen

Exposé - Galerie



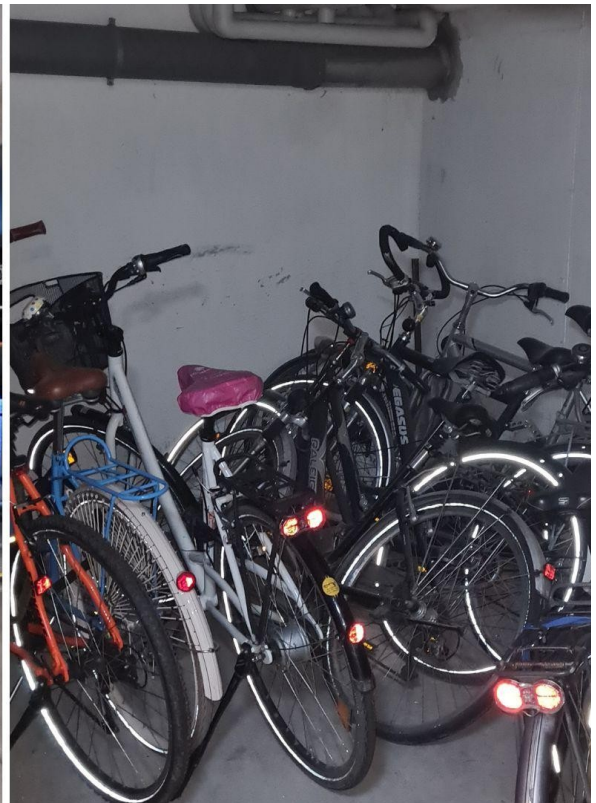
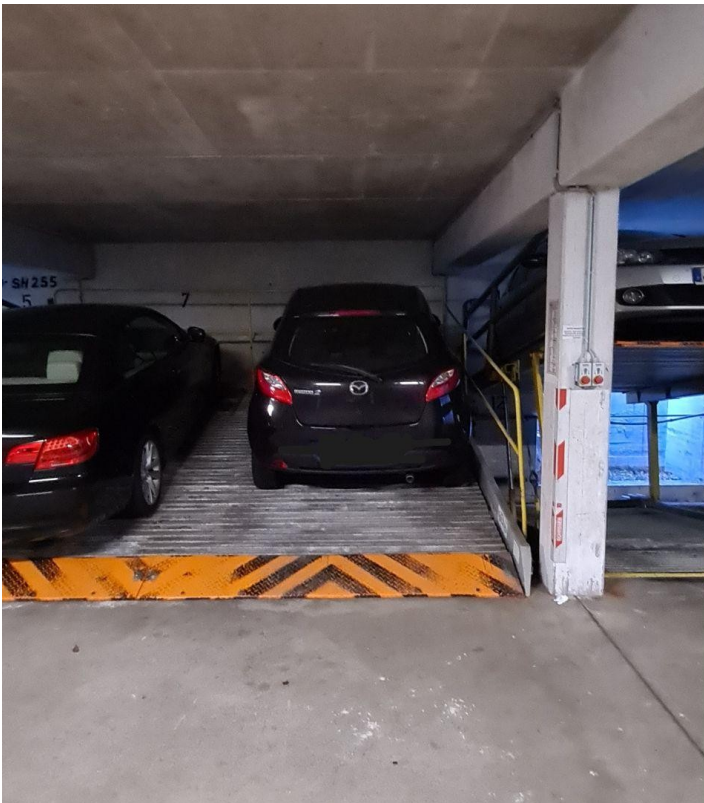
Exposé - Galerie



Tiefgarage direkt unter der Immobilie
Zwei PKW-Stellplätze gehören dazu.



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Rohbau Diamant



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



