

CHARMANTE 1-ZIMMER-WHGG. IN DÜSSELDORF- UNTERBILK



**Ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger –
eine gepflegte Wohnung in urbaner Bestlage.**

- 31 qm
- 1. OG
- großer Wohn-/Schlafraum
- separate Küche
- Duschbad
- Balkon
- Aufzug
- Kellerraum
- sofort bezugsfrei



// 159.000 € //

ÜBERBLICK

Diese gepflegte Eigentumswohnung verbindet urbanes Wohnen mit angenehmer Ruhe in gefragter Lage von Düsseldorf-Unterbilk. Der helle Wohnbereich, der großzügige Balkon mit Blick in den Innenhof sowie die durchdachte Raumaufteilung schaffen ein wohnliches und zugleich modernes Ambiente.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Pendler oder Studierende und bietet gleichzeitig eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger. Eine kompakte und charmante Immobilie mit hoher Alltagstauglichkeit und sehr guter Vermietbarkeit.

Hausgeld: 292 EUR (inkl. Rücklagen,
Heizkosten und Hausreinigung)

Rücklage: 112.404,90 EUR
Anteil Whn. 6 -> 2.031,16 EUR
(Stand Ende 2024)



AUSSTATTUNG

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses mit Aufzug aus dem Jahr 1975 und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss auf ca. 31 m² Wohnfläche.

Der helle Wohn- und Schlafbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet dank seines gelungenen Zuschnitts vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten.

Große Fensterflächen schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und sorgen für ein freundliches Raumgefühl. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof – ein angenehmer Rückzugsort mit entspannter Atmosphäre.

Die separate Küche ist funktional gestaltet, direkt angrenzend an den Wohnraum und hat einen Waschmaschinenanschluss. Das innenliegende Badezimmer ist mit Dusche und WC ausgestattet.

Die Diele im Eingangsbereich bietet zusätzlichen Stauraum. Als Bodenbelag wurde pflegeleichter Laminatboden verlegt, der der Wohnung einen zeitlosen Charakter verleiht.

Ein separater Kellerraum ergänzt das Angebot sinnvoll und bietet zusätzlichen Stauraum.



SANIERUNG

Die Wohnung wurde 2015 umfassend saniert.

SANITÄR:

- Erneuerung Badezimmer (Fliesen, abgehängte Decke mit Spots, Waschbecken, Dusche und WC, Handtuchheizkörper)
- Heizkörper Wohnzimmer
- Erneuerung Frisch- und Schmutzwasserleitungen in der Wohnung

ELEKTRO:

- Neue Verteilung mit Haupt FI und Sicherungen
- Kabel und Leitungen neu
- Steckdosen und Lichtschalter neu

SONSTIGES:

- Laminatboden
- streichen von Wänden, Fenster und Türen



BAD



KÜCHE



Einrichtungsbeispiel

FLUR / EINGANGSBEREICH



BALKON & AUSSICHT



FLUR & TREPPENHAUS



KELLER & DETAILS



AUSSENANSICHT



LAGE & UMGEBUNG

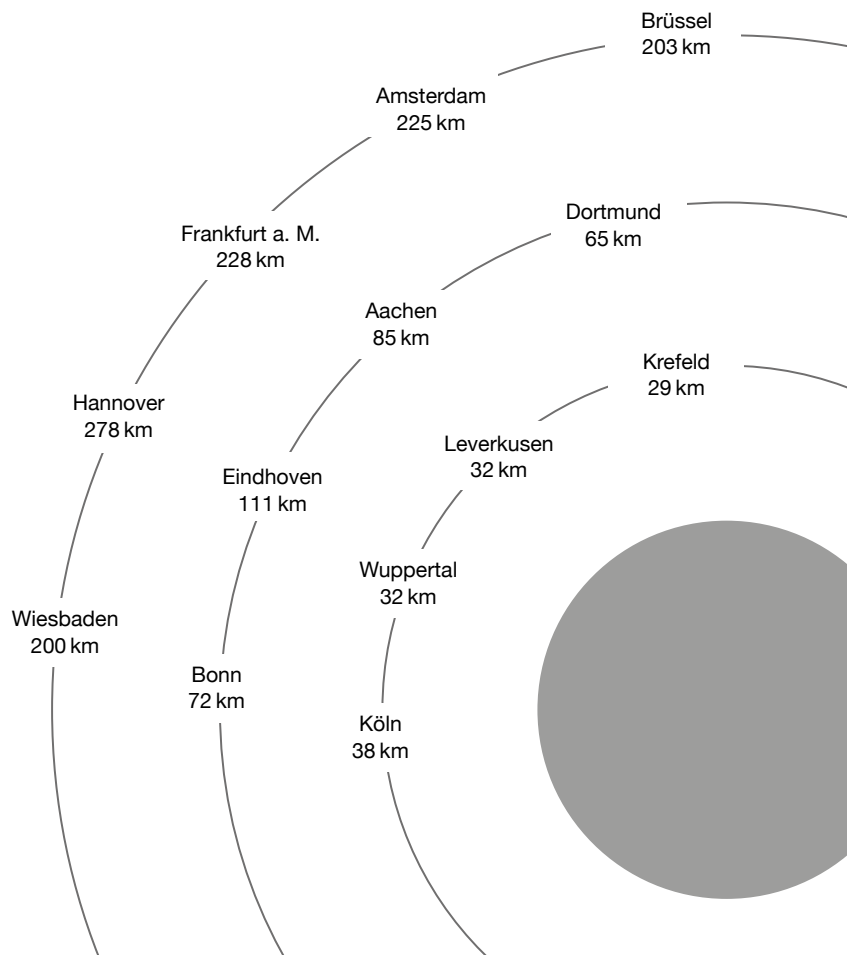
Die Wohnung befindet sich auf der Gladbacher Str. in attraktiver Lage im beliebten Düsseldorfer Stadtteil Unterbilk – einem der gefragtesten und lebendigsten Wohnviertel der Landeshauptstadt. Die Gladbacher Straße verbindet urbanes Lebensgefühl mit einer gewachsenen Nachbarschaft und bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie eine hohe Lebensqualität.

Zahlreiche Cafés, Restaurants, kleine Boutiquen und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar. Besonders die Nähe zu den beliebten Vierteln MedienHafen, Lorettostraße und Bilker Kirche macht den Standort sowohl bei Eigennutzern als auch bei Mietern äußerst attraktiv.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Straßenbahn-, Bus- und S-Bahn-Verbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Düsseldorfer Innenstadt, des Hauptbahnhofs sowie weiterer Stadtteile. Die Universität Düsseldorf und viele größere Arbeitgeber sind ebenfalls gut erreichbar.

Für Erholung und Freizeit bieten der nahegelegene Rhein, der Florapark sowie verschiedene Grünanlagen ideale Möglichkeiten zum Spaziergehen, Sporttreiben und Entspannen.

Die Kombination aus urbanem Wohnen, hoher Nachfrage und ausgezeichneter Infrastruktur macht diese Lage besonders interessant – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.



KONTAKT

Haben Sie Interesse? Gerne können Sie uns für genauere Infos kontaktieren.



Real Estate Communication



Asp.: Birte Fröhlich

Lindenstr. 14

50674 Köln

0163 420 66 01

info@bird-immobilien.de

www.bird-immobilien.de