40227 Düsseldorf

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach - Einzigartige Atelierwohnung in zentraler Lage von Düsseldorf

512.000 €
Kaufpreis

119,16 m²
Wohnfläche

54,27 m²
Nutzfläche

3
Zimmer

giv GmbH
Immobilien & Vermögensplanung

Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	119,16 m²
Nutzfläche	54,27 m²
Lagerfläche	54,27 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	1

Zustand

Baujahr	2001
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	512.000 €
Hausgeld	537 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	19.02.2029
Baujahr (Haus)	2001
Energieverbrauchkennwert	59.00
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Bodenbelag		**Heizungsart**	
Granit	✓	Fernwärme	✓
Befeuerung		**Fahrstuhl**	
Fernwärme	✓	Personen-Fahrstuhl	✓
unterkellert		**Bauweise**	
unterkellert	ja	Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

** 2 Eingänge zur Wohnung

** Große bodentiefe Fensterfronten

** Deckenhöhe im Wohnbereich ca. 3,2 m, im Atelier ca. 3,90 m

** Atelier mit zusätzlich ca. 54 m² großen Lagerräumen im 1.UG

** Boden aus chinesischem Granit

** Sehr ruhige und doch zentrale Lage

** PKW-Stellplatz in der Tiefgarage im 2. UG

** Fahrradabstellraum

Beschreibung

AUßERGEWÖHNLICHE ATELIERWOHNUNG IM HERZEN VON DÜSSELDORF

Einzigartig, individuell und eine Seltenheit – das beschreibt treffend diese außergewöhnliche Atelierwohnung im Herzen von Düsseldorf. In zentraler Lage und trotzdem sehr ruhig gegenüber eines großzügigen Parkgeländes gelegen kann man hier als Freiberufler Wohnen und Arbeiten umsetzen.

Die Gesamtwohnfläche der im EG gelegenen Immobilie beträgt ca. 119 m². Davon fallen auf den Atelierraum ca. 48 m² und auf den Wohnbereich ca. 71 m². Der Atelierraum hat eine Deckenhöhe von ca. 3,90 m, verfügt über bodentiefe große Fenster in Nordausrichtung und hat straßenseits einen eigenen Eingang. Bisher wurde der Atelierraum - baurechtlich genehmigt - zu künstlerischer Arbeit freiberuflich genutzt; er kann auch für andere freiberufliche Tätigkeiten genutzt oder - wenn gewünscht - zu Wohnzwecken ausgebaut werden.
Eine Küche, ein Duschbad, ein Schlafzimmer sowie ein Wohnbereich sorgen dafür, dass hier Wohnen und Arbeiten in perfekter Kombination möglich sind.

Gerade für Freiberufler mit Bedarf an Lagerkapazitäten für Unterlagen o.ä. sind die im 1. Untergeschoss befindlichen, mit dem Aufzug barrierefrei erreichbaren und vollständig abschließbaren Lagerräume ein besonderer Mehrwert.
Diese bieten auf ca. 54 m² drei Räume, einen Vorraum und einen Feuchtraum, in dem eine Waschmaschine installiert werden kann. In zwei Lagerräumen ist eine Heizung vorhanden.

Die Immobilie war ursprünglich als Ladenlokal angelegt, wurde mit einer Nutzungsänderung im Jahr 2011 zur Wohnimmobilie umgewidmet und zur Wohnung ausgebaut.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragen-Stellplatz im 2. UG, der im Kaufpreis inbegriffen ist.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann nehmen Sie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins und weiterer Informationen gern Kontakt mit uns auf.

Lage

Makrolage
Düsseldorf ist die Landeshauptstadt von Nordrhein-Westfalen und hat fast 656.000 Einwohner. Die Rheinmetropole gehört zu den fünf wichtigsten, international stark verflochtenen Wirtschaftszentren Deutschlands, ist Messestadt und Sitz vieler börsennotierter Unternehmen. Das interkontinentale Drehkreuz Nordrhein-Westfalens ist der Düsseldorfer Flughafen, der zusammen mit den Rhein-Häfen einen wichtigen Wirtschaftsfaktor bildet.
Die Stadt ist Sitz der Heinrich-Heine-Universität, der Kunstakademie und der Robert-Schumann-Musikhochschule. Es gibt weitere private Hochschulen und Fachhochschulen. Landschaftliche Freiräume, Parks und Erholungsgebiete umgeben und durchziehen die gesamte Stadt. Im Ranking der Städte mit höchster Lebensqualität liegt Düsseldorf regelmäßig auf den vorderen Plätzen.

Mikrolage
Die Wohnung befindet sich in einem neu gestalteten Bereich des Stadtteils Oberbilk am IHZ-Park. Forciert durch einen städtebaulichen Wettbewerb ist ein einzigartiges Wohngebiet entstanden. Die Wohnanlage mit 8 Mehrfamilienhäusern wurde nach Entwürfen von Prof. Gottfried Böhm gebaut, der IHZ-Park nach Entwürfen von Georg Penker.
Der gesamte Park mit See und großem Spielplatz ist von Linden-Alleen umsäumt und lädt zum Spazierengehen oder Joggen ein. S-Bahn, Bus und Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Im Angebot hat der Stadtteil Oberbilk gute Restaurants (z.B. „Frango Portugues“ und „Uerige am Markt“), Kultureinrichtungen wie das Tanzhaus und das Capitol-Theater und viele

Einkaufsmöglichkeiten.

Sonstige Angaben

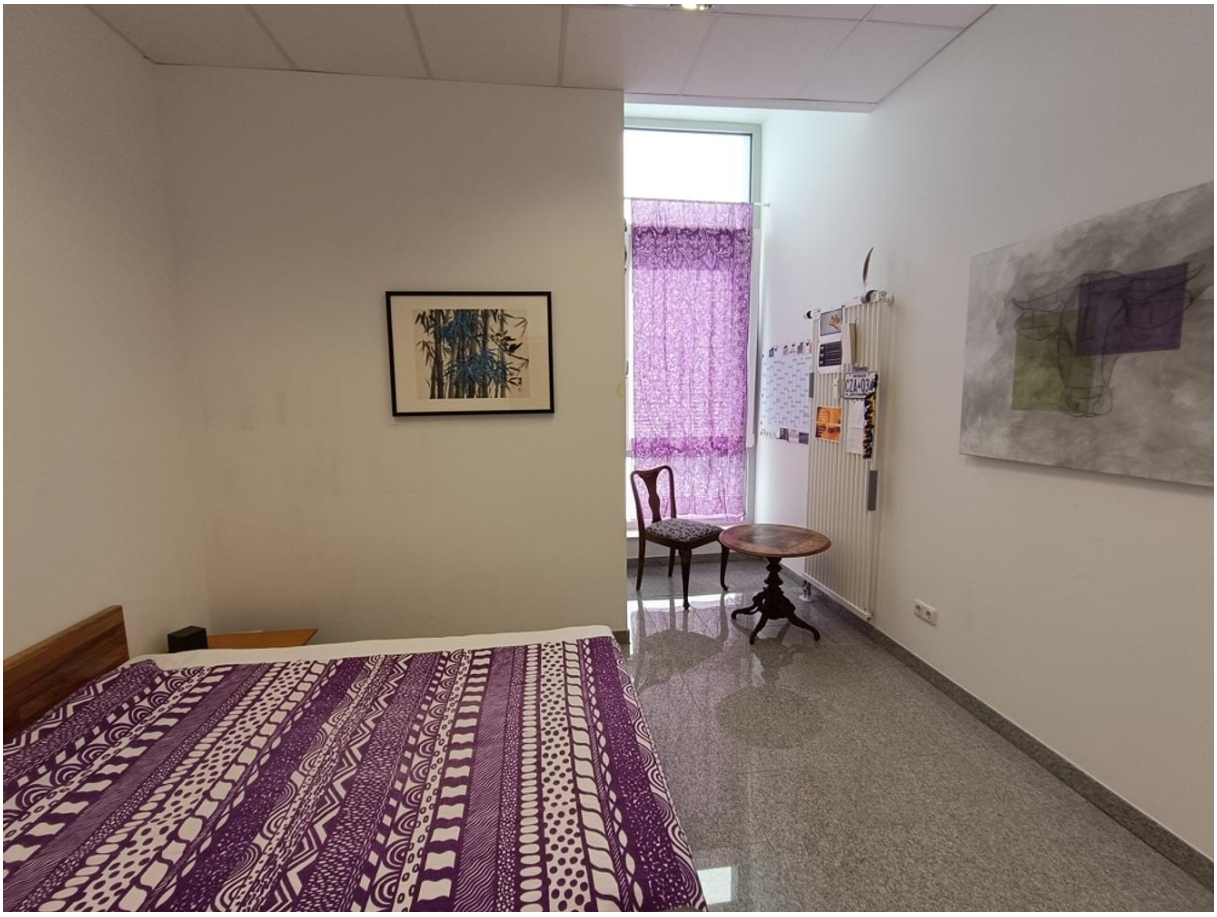
DISCLAIMER

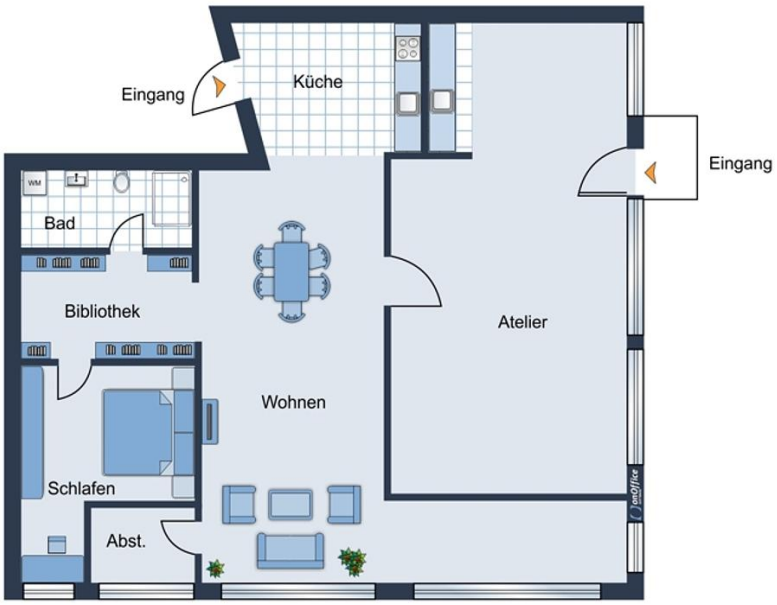
Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.

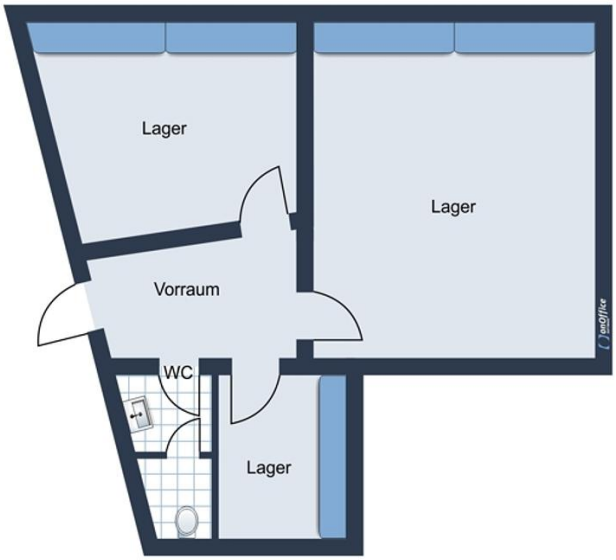
Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.




Eingang
Küche
Eingang
WM
Bad
Bibliothek
Atelier
Wohnen
Schlafen
Abst.


Lager
Lager
Vorraum
WC
Lager