

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

### schöne Wohnung im Herzen von Düsseldorf-Oberbilk



Objekt-Nr. OM-331319

### Wohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sebastian Kopp

Siemensstraße 52  
40227 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1952	Summe Nebenkosten	280 €
Etagen	4	Mietsicherheit	2.400 €
Zimmer	2,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Nutzfläche	3,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	160 €	Etage	1. OG
Heizkosten	120 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese stilvoll sanierte Eigentumswohnung befindet sich in zentraler und gefragter Lage von Düsseldorf-Oberbilk und vereint modernes Wohnen mit hervorragendem Vermietungspotenzial. Die Wohnung wurde vor Kurzem umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Schon beim Betreten überzeugt die Immobilie durch ihre helle und freundliche Atmosphäre. Die harmonisch abgestimmten Materialien sowie die modernen Bodenbeläge in warmer Holzoptik schaffen ein wohnliches Ambiente mit Wohlgefühlcharakter. Große Fensterflächen sorgen zusätzlich für viel Tageslicht und verleihen den Räumen eine angenehme Offenheit.

Besonders hervorzuheben ist das vollständig erneuerte Badezimmer, das mit einer modernen Regendusche, großformatigen Fliesen und einer klaren, eleganten Gestaltung begeistert. Hier wurde viel Wert auf zeitlose Optik und modernen Komfort gelegt.

Die Wohnung verfügt über zwei nahezu gleich große Zimmer und bietet dadurch eine besonders attraktive Raumaufteilung. Neben der klassischen Nutzung eignet sich die Immobilie ideal als WG-Wohnung – ein großer Vorteil für Kapitalanleger in dieser beliebten Wohnlage. Dank der durchdachten Aufteilung genießen beide Zimmer eine angenehme Größe und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus sowie die solide Gaszentralheizung aus dem Jahr 2003 runden den positiven Gesamteindruck ab. Durch den modernen Zustand der Wohnung besteht aktuell kein Renovierungsstau, sodass die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren sofort attraktiv nutzbar ist.

Die zentrale Lage in Oberbilk bietet eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln, Restaurants und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig profitiert man von der dynamischen Entwicklung dieses beliebten Düsseldorfer Stadtteils.

Eine moderne, sofort nutzbare Wohnung mit viel Charme, urbanem Flair.

Die wir vermieten auch gerne an Firmen oder WGs.

## Ausstattung

Ausstattung – stilvoll saniert & sofort zum Wohlfühlen

Willkommen in dieser charmanten und liebevoll modernisierten Eigentumswohnung im Herzen von Düsseldorf-Oberbilk. Die Wohnung präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und wurde vor Kurzem umfassend saniert – hier trifft zeitlose Eleganz auf urbanes Wohngefühl.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung mit einem hellen, freundlichen Ambiente und einer harmonischen Farbgestaltung. Hochwertige Bodenbeläge in warmer Holzoptik verleihen den Räumen eine besonders wohnliche Atmosphäre und schaffen ein modernes Gesamtbild.

Das stilvoll neu gestaltete Badezimmer begeistert mit großformatigen Fliesen, einer modernen Walk-In-Dusche mit Regendusche sowie zeitlosen Armaturen – ein Ort zum Ankommen und Entspannen. Die klare Linienführung und die hochwertige Ausführung sorgen für ein angenehmes Spa-Gefühl im Alltag.

Die beiden nahezu identisch geschnittenen Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als klassisches Wohnzimmer und Schlafzimmer oder als attraktive WG-Lösung – hier findet jeder Bewohner seinen persönlichen Rückzugsort. Durch die großzügigen Fensterflächen wirken die Räume besonders hell und einladend.

Die Wohnung eignet sich ideal für Kapitalanleger, da sie durch ihre Raumaufteilung und den hervorragenden Zustand hervorragend vermietbar ist. Gerade für Studenten, Berufspendler oder junge Berufstätige bietet die Lage und Aufteilung perfekte Voraussetzungen.

Highlights der Ausstattung auf einen Blick:

Kürzlich umfassend saniert

Modernes Tageslichtbad mit Regendusche

Hochwertige Bodenbeläge in Holzoptik

Helle und freundliche Wohnräume

Perfekte Aufteilung auch für WG-Vermietung

Zeitlose, moderne Ausstattung

Gepflegtes Mehrfamilienhaus

Gaszentralheizung aus dem Jahr 2003

Sofort bezugs- bzw. vermietbar

Eine Wohnung mit viel Charme, modernem Wohnkomfort und hervorragendem Vermietungspotenzial – mitten im lebendigen Oberbilk.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad

## Sonstiges

bitte keine Makleranfragen

## Lage

Düsseldorf-Oberbilk ist ein lebendiges einschließl. Theatern und Galerien, Stadtviertel mit optimaler Anbindung an die Lage besonders attraktiv. die Innenstadt und den Hauptbahnhof. Oberbilk hat zudem eine ausgezeichnete Die Nachbarschaft vereint Urbanität und Anbindung an den ÖPNV und die grüne Rückzugsorte, wie den Volksgarten Autobahnen, was es zu

einem begehrten und die Südpark-Anlagen. Wohnviertel für Berufspendler und junge

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Familien macht. Die Mischung aus Altbau Restaurants sind fußläufig erreichbar, Charme und moderner Architektur prägt und das kulturelle Angebot, das Viertel.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	130,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



schlafen

# Exposé - Galerie



Flur



Küche & Essbereich

# Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Grundrisse

