

Exposé

Maisonette in Düsseldorf

Eigentumswohnung in Düsseldorf Unterbilk



Objekt-Nr. OM-433775

Maisonette

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
Flora

Florastraße
40217 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1952	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	5	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	122,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnerlebnis im Herzen von Düsseldorf-Unterbilk

Objektbeschreibung

Diese helle und weitläufige Wohnung im 1. Obergeschoss besticht durch eine beeindruckende Gesamtwohnfläche von ca. 120,50 m². Die Raumaufteilung ist ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten geeignet. Ein aktuelles Flächengutachten eines DEKRA-zertifizierten Sachverständigen vom Dezember 2025 liegt vor und garantiert Transparenz bei den Maßen.

Die Highlights im Überblick

- **Repräsentativer Wohnbereich:** Mit ca. 29,78 m² bietet das Wohnzimmer viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.
- **Separates Esszimmer:** Direkt angrenzend lädt ein ca. 16,23m² großer Bereich zu gemeinsamen Abenden ein.
- **Master-Bedroom:** Ein außergewöhnlich großes Schlafzimmer mit ca. 21,15 m² bietet Platz für ein King-Size-Bett und eine umfangreiche Garderobe.
- **Zwei weitere Zimmer:** Zwei zusätzliche Räume (ca. 13,29 m² und ca. 11,50 m²) eignen sich perfekt als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.
- **Küche & Bad:** Eine funktionale Küche (ca. 5,28 m²) sowie ein Tageslichtbad (ca. 5,98 m²) runden das Raumangebot ab.
- **Entspannung im Freien:** Der zum Teil angerechnete Balkon (ca. 3,00 m² anteilig) bietet einen privaten Rückzugsort an der frischen Luft.

Ausstattung

Urbaner Lifestyle zwischen Lorettostraße und Rhein

Die Wohnung in der Florastraße bietet eine der begehrtesten Adressen in Düsseldorf-Unterbilk. Hier verbindet sich pulsierendes Stadtleben mit einer überraschenden Ruhe:

- **Lorettostraße & Café-Kultur:** Die berühmte Lorettostraße liegt direkt um die Ecke. Genießen Sie die einzigartige Auswahl an gemütlichen Cafés, erstklassigen Restaurants und individuellen Boutiquen direkt vor der Haustür.
- **Rheinnähe:** Der Rhein und der moderne Medienhafen sind in direkter Nähe und laden zu entspannten Spaziergängen am Wasser ein.
- **Absolut ruhig:** Trotz der zentralen Lage ist es hier super ruhig – es gibt keinen Verkehrslärm, der die Entspannung in den eigenen vier Wänden stört.
- **Kultur & Shopping:** Ob ein Besuch im K21 Museum oder ein Bummel auf der weltberühmten Königsallee (Kö) – alles ist in kürzester Zeit erreichbar.
- **Familienfreundlich:** Gepflegte Spielplätze befinden sich im unmittelbaren Umfeld und machen die Lage auch für Familien attraktiv

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon

Sonstiges

- **Exklusive Nachbarschaft:** Das Objekt befindet sich in einem historisch geprägten Straßenzug, direkt neben einem denkmalgeschützten Stadthaus (Nr. 8).

- Wertstabilität & Flair: Diese Lage garantiert Ihnen ein dauerhaft attraktives und gepflegtes Wohnumfeld ohne unpassende moderne Großbauprojekte.
- Geprüfte Transparenz: Ein aktuelles Flächengutachten eines DEKRA-zertifizierten Sachverständigen vom 17.12.2025 liegt vor.

Lage

Zentral und doch absolut ruhig

Die Wohnung befindet sich in der beliebten Florastraße. Trotz der zentralen Lage in Unterbilk genießen Sie hier eine außergewöhnliche Lebensqualität

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

