

Exposé

Terrassenwohnung in Düsseldorf Ruhiger Hinterhof Bungalow mit Garten



Objekt-Nr. OM-455184

Terrassenwohnung

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Hofmann

Oberbilker Allee 207
40227 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1956	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	70,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kernsanierter Hinterhof Bungalow.

Auf 2 Zimmern und insgesamt 70m² bietet sich eine außergewöhnliche Gelegenheit einer eigenen kleinen Wohnfühloase in zentraler Lage von Düsseldorf Oberbilk.

Der Bungalow ist 2-seitig frisch gedämmt und mit einer neuen Fußbodenheizung ausgestattet, so dass das Objekt besonders energieeffizient ist.

Alle Fenster sind neu und 3-fach verglast und mit elektrischen Rollos versehen. Die neue Haustür erfüllt die gängigen Lärm- und Sicherheitsstandards.

Im Flur begrüßt Sie ein kleine Schrankgarderobe die auf Maß angepasst wurde,

Alle Sanitäranschlüsse im Bungalow sind vollständig neu verlegt. Selbiges gilt für die Elektrik. Hier ist nicht nur der Sicherungskasten erneuert worden, sondern sämtliche Leitungen sind neu verlegt.

Die Wände und Decken sind allesamt neu verputzt, verspachtelt, gestrichen und auf Q3 Standard veredelt.

Das hier angebotene Objekt findet sich aktuell in Fertigstellung.

Gegenwärtig kann der künftige Besitzer auf Wunsch noch den Fußboden, die Badezimmerfliesen, die Fassadenfarbe und den Terrassenboden (Fliesen/Holz) selbst bestimmen.

Die Fertigstellungsdauer nach Kaufvertrag beträgt 6 Wochen.

Ausstattung

Energetische Sanierung & Technik:

Dämmung: Moderne Fassadendämmung (2-seitig).

Heizung: Neue, energieeffiziente Fußbodenheizung.

Fenster: Neue 3-fach-Verglasung mit elektrischen Rollläden.

Sicherheit: Neue Haustür nach aktuellen Lärm- und Sicherheitsstandards.

Elektrik: Vollständig neue Leitungen und neuer Sicherungskasten.

Sanitär: Sämtliche Wasser- und Abwasseranschlüsse komplett neu verlegt.

Innenausbau & Veredelung:

Oberflächen: Wände und Decken neu verputzt und verspachtelt im hochwertigen Q3-Standard.

Mobiliar: Maßangefertigte Einbauschränke im Flurbereich (Garderobe).

Individualisierung & Einzug:

Gestaltungsfreiheit: Käufer kann aktuell noch Bodenbeläge, Badezimmerfliesen, Fassadenfarbe sowie die Terrassengestaltung (Holz oder Fliesen) selbst bestimmen.

Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass es sich bei dem Foto und den Garten um bearbeitete Originalfotos handelt. Die Maßstäbe sind identisch, der Garten und die Fassade sind allerdings noch nicht fertiggestellt, da wir den Käufer hier auf Wunsch gerne einbeziehen möchten um ein abgestimmtes Wohnerlebnis zu schaffen.

Lage

Die Oberbilker Allee 207 befindet sich in einer der aufstrebendsten und lebendigsten Lagen Düsseldorfs. Der Stadtteil Oberbilk hat sich in den letzten Jahren zu einem Magneten für junge Berufstätige, Familien und Investoren entwickelt – und das aus gutem Grund.

1. Perfekte Anbindung & Mobilität

Die logistische Lage ist kaum zu schlagen. Direkt vor der Haustür profitieren Sie von einer exzellenten Infrastruktur:

ÖPNV: Die S-Bahn-Station Düsseldorf-Oberbilk sowie diverse Straßenbahn- und U-Bahn-Linien sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Von hier aus gelangen Sie in ca. 5 Minuten zum Hauptbahnhof und in rund 10 Minuten in die Innenstadt (Königsallee).

Autobahn: Pendler schätzen die schnelle Erreichbarkeit der A46, die eine direkte Verbindung nach Wuppertal, Köln und Neuss bietet.

2. Urbaner Lifestyle & Nahversorgung

Wer hier wohnt, genießt die Vorzüge der Stadt der kurzen Wege:

Einkaufen: Supermärkte, Drogerien und inhabergeführte Läden für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Gastronomie: Die Umgebung besticht durch eine bunte Kulinarik – von authentischen internationalen Restaurants bis hin zu gemütlichen Cafés rund um den nahegelegenen Lessingplatz.

3. Freizeit & Erholung im Grünen

Trotz der zentralen Lage kommt die Entspannung nicht zu kurz. Der weitläufige Volksgarten (Südpark) ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Er gilt als eine der schönsten Grünanlagen Düsseldorfs und bietet ideale Möglichkeiten zum Joggen, Picknicken oder für ausgedehnte Spaziergänge am See.

4. Wirtschaftliches Umfeld

Die Nähe zum Düsseldorfer Justizzentrum sowie zu zahlreichen modernen Bürokomplexen und Co-Working-Spaces macht die Adresse besonders attraktiv für Mieter, die Wert auf einen kurzen Arbeitsweg legen.

Fazit: Die Oberbilker Allee 207 bietet die perfekte Symbiose aus pulsierendem Stadtleben, hervorragender Vernetzung und der Nähe zu grünen Rückzugsorten. Eine Adresse mit Zukunftspotenzial in der NRW-Landeshauptstadt.

Exposé - Galerie

