

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Erstbezug nach Renovierung: Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Oberbilk



Objekt-Nr. OM-466573

Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

Apollinarisstraße 5
40227 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1961	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	5	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	75,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	365 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese professionell und frisch renovierte Vier-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in Düsseldorf-Oberbilk und steht ab sofort leer sowie bezugsfrei zur Verfügung. Auf ca. 75 m² Wohnfläche bietet die Wohnung eine gut nutzbare Raumaufteilung, moderne Ausstattungsdetails und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Die Wohnung wurde umfassend renoviert und präsentiert sich in einem sofort bezugsfertigen Zustand. Erneuert wurden unter anderem die Vinylböden, die Wände, die Innentüren, das Badezimmer, die Fenster sowie die Elektrik. Dadurch entsteht ein frisches, zeitgemäßes Wohnambiente, das ohne größeren zusätzlichen Aufwand bezogen oder neu vermietet werden kann.

Die vier Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung als Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Damit eignet sich die Wohnung besonders für Paare, kleine Familien, Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf oder Kapitalanleger, die eine gut vermietbare Wohnung in urbaner Düsseldorfer Lage suchen. Der Balkon ergänzt den Wohnraum um einen privaten Außenbereich und bietet zusätzlichen Wohnkomfort.

Das Badezimmer ist modernisiert und mit einer Badewanne ausgestattet, die zugleich als Duschkabine genutzt werden kann. Ein separates WC ist nicht vorhanden. Küchenanschlüsse sind vorhanden; eine Einbauküche ist nicht Bestandteil des Angebots. Dadurch kann der künftige Eigentümer die Küche individuell nach eigenen Vorstellungen planen.

Zur Wohnung gehört außerdem eine eigene Kellerparzelle, die praktischen zusätzlichen Stauraum bietet. Beheizt wird die Immobilie über eine Gaszentralheizung. Der Energieausweis liegt als Verbrauchsausweis vor; die Energieeffizienzklasse lautet E. Das monatliche Hausgeld beträgt moderate 360 Euro. Ein Aufzug ist im Haus nicht vorhanden, durch die Lage im ersten Obergeschoss ist die Wohnung jedoch angenehm erreichbar.

Das Mehrfamilienhaus wurde nach aktuellem Angabenstand ca. im Jahr 1961 errichtet. Die Wohnung ist leerstehend, vollständig renoviert, sofort bezugsfrei und frei verkäuflich. Der Kaufpreis beträgt 299.000 Euro. Zusätzlich kann ein Garagenstellplatz in einer Gemeinschaftsgarage für 20.000 Euro miterworben werden.

In Verbindung mit der gefragten Lage in Düsseldorf-Oberbilk, der kompakten Wohnfläche von ca. 75 m², den vier flexibel nutzbaren Zimmern, dem Balkon, dem eigenen Kellerraum und dem frisch renovierten Zustand bietet diese Immobilie eine attraktive Gelegenheit für den Selbstbezug ebenso wie für die Kapitalanlage.

Ausstattung

- Vollständig renovierte Vier-Zimmer-Wohnung mit ca. 75 m² Wohnfläche
- Erstbezug nach professioneller Renovierung
- Neue Vinylböden in moderner Optik
- Frisch gestaltete Wandflächen
- Neue Innentüren
- Modernisiertes Badezimmer mit Badewanne und integrierter Duschkabine
- Neue Fenster
- Überarbeitete Elektrik
- Balkon als privater Außenbereich
- Eigene Kellerparzelle für zusätzlichen Stauraum
- Küchenanschlüsse vorhanden, Küche individuell planbar

- Gaszentralheizung
- Verbrauchsausweis, Energieeffizienzklasse E
- Moderates Hausgeld von 360 € monatlich
- Wohnung im 1. Obergeschoss, bequem erreichbar
- Optionaler Garagenstellplatz in einer Gemeinschaftsgarage für 20.000 €
- Sofort bezugsfrei, leerstehend und frei verkäuflich
- Ideal für Selbstnutzer und Kapitalanleger

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Die Wohnung befindet sich in Düsseldorf-Oberbilk, einem lebendigen und urban geprägten Stadtteil südöstlich der Düsseldorfer Innenstadt. Oberbilk verbindet eine zentrale Lage mit einer gewachsenen Infrastruktur und bietet damit ein attraktives Wohnumfeld für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger.

Der Stadtteil überzeugt durch eine sehr gute Alltagstauglichkeit: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Dienstleister, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ein wesentlicher Standortvorteil. Von Oberbilk aus lassen sich die Düsseldorfer Innenstadt, der Hauptbahnhof sowie weitere Stadtteile bequem erreichen, was die Lage besonders für Berufspendler und urbane Nutzergruppen interessant macht.

Oberbilk hat sich in den vergangenen Jahren zu einem vielseitigen Wohnstandort entwickelt. Der Stadtteil ist geprägt von einer Mischung aus klassischen Mehrfamilienhäusern, modernisierten Wohngebäuden, gewerblichen Strukturen und urbanem Leben. Diese Mischung verleiht dem Viertel einen dynamischen Charakter und sorgt für eine breite Nachfrage am Wohnungsmarkt.

Ein besonderes Plus ist die Nähe zu Grün- und Erholungsflächen wie dem Volksgarten, der mit weitläufigen Wegen, Wiesenflächen und Freizeitmöglichkeiten einen angenehmen Ausgleich zum städtischen Umfeld bietet. Damit verbindet Oberbilk zentrale Erreichbarkeit mit wohnungsnaher Erholung.

Durch die Kombination aus urbaner Lage, guter Infrastruktur, verkehrsgünstiger Anbindung und vielseitigem Wohnumfeld eignet sich Düsseldorf-Oberbilk sowohl für Selbstnutzer, die stadtnah wohnen möchten, als auch für Kapitalanleger, die eine gut vermietbare Lage in Düsseldorf suchen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	139,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Flur



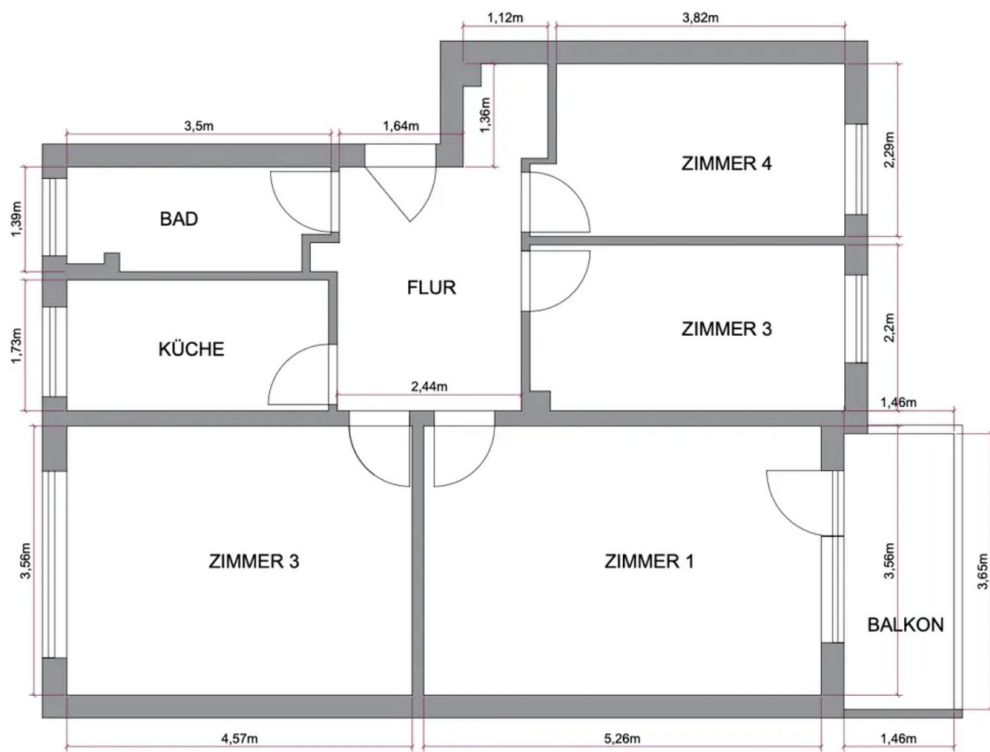
Badezimmer

Exposé - Galerie



Fassade

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG