

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

**Erstbezug nach Renovierung- Seltene Gelegenheit im Herzen von Düsseldorf Bilk - WE 04**



Objekt-Nr. OM-466579

### Wohnung

Vermietung: **1.430 € + NK**

40223 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1929	Mietsicherheit	4.290 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	79,29 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	130 €	Badezimmer	1
Heizkosten	120 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese liebevoll renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 79 qm befindet sich in einer bevorzugten Wohnlage im beliebten Düsseldorfer Stadtteil Bilk und bietet dennoch eine grüne Umgebung.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte und lichtdurchflutete Raumaufteilung. Die beiden straßenseitigen Räume eignen sich hervorragend für ein Wohnzimmer sowie ein Kinder- oder Arbeitszimmer.

Das rückwärtige Zimmer eignet sich durch die ruhige Atmosphäre hervorragend als Schlafzimmer.

Die separate Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für eine moderne Einrichtung. Die kleine Abstellkammer in der Küche bietet wertvollen und zusätzlichen Stauraum.

Das Badezimmer ist modern gestaltet, mit neuen Fliesen versehen und bietet eine fast bodenebene Dusche.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon

## Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Stadtteil Bilk, südlich des Düsseldorfer Stadtzentrums. Eingebettet in ein gewachsenes, urbanes Wohnumfeld, verbindet die Straße die ruhige Atmosphäre eines Wohnquartiers mit der Nähe zu pulsierendem Stadtleben.

Der Stadtteil Bilk gehört zu den facettenreichsten Vierteln Düsseldorfs. Er ist bekannt für seine lebendige Mischung aus Tradition und Moderne, jungem Lebensgefühl und vielfältiger Infrastruktur.

### Infrastruktur und Umgebung

Die Nahversorgung rund um die Wohnung ist hervorragend. Nur wenige Gehminuten entfernt finden sich Supermärkte sowie Bäckereien, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte. Wer gerne auswärts isst, findet in den umliegenden Straßen eine abwechslungsreiche Auswahl an Cafés, internationalen Restaurants und urigen Kneipen.

Schulen, Kitas und Arztpraxen befinden sich in bequemer Reichweite und tragen zur familienfreundlichen Struktur bei.

### Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: In fußläufiger Nähe zur Buysstraße liegen mehrere Haltestellen der Stadtbahnlinien U71, U72, U73 und U83 sowie der Straßenbahn 707. So gelangen Bewohner schnell in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof oder in andere Stadtteile Düsseldorfs. Auch für Autofahrer ist die Lage ideal – mit kurzen Wegen zu den Rheinuferstraßen und zur A46.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	100,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Ansicht 2 Badezimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Ansicht 2 Küche



Wohnraum 1

# Exposé - Galerie



Wohnraum 2



Wohnraum Rückseite mit Balkon