

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Leere Wohnung mit schönem Schnitt in Citylage



Objekt-Nr. OM-471345

Wohnung

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:
Heiko Schmidt

Sonnenstr. 36
40227 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	6	Zustand	keine Angaben
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	46,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	164 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hier angebotene Wohnung im 2. Obergeschoss erreichen Sie über das gepflegte Treppenhaus. Vom Eingangsbereich aus erschließt sich eine große Diele mit Stellfläche für Garderobe oder Schrank. Der Wohn- und Essbereich ist angenehm hell durch seine Südausrichtung hin zur ruhigen Sonnenstraße. Direkt angrenzend befindet sich das Schlafzimmer.

Besonderheit des Grundrisses ist das vom Schlafzimmer aus zugängliche Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken.

Ergänzend steht ein separates WC zur Verfügung, das von der Diele aus erreichbar ist. Ein eigener Kellerraum sowie ein ebenerdiger Fahrradabstellraum gehören ebenfalls zum Angebot. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine eigene Vaillant-Gastherme, die im Juni 2019 installiert wurde. Ebenfalls wurde das Dach des Hauses im Jahr 2019 saniert.

Die Wohnung ist überwiegend baujahrestypisch ausgestattet. Positiv hervorzuheben ist, dass die Elektro-Unterverteilung bereits mal modernisiert wurde und über einen Fehlerschutzschalter verfügt.

Das Hausgeld beträgt nur 164,23€ / Monat!

Im Jahr 2019 wurde das Dach am Haus saniert, einen Auffrischungsbedarf sehen wir in der Wohnung, es handelt sich überwiegend um eine baujahrestypische Ausstattung.

Eine solide Kapitalanlage in begehrter Lage mit attraktivem Quadratmeterpreis und vielversprechendem Renditepotenzial.

Nehmen Sie einfach Kontakt mit uns auf und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung

- heller Wohn- Essbereich
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Gasetagenheizung
- Keller
- Fahrradraum
- Gasetagenheizung mit Gastherme aus 2019
- modernisierte Elektro-Unterverteilung mit FI-Schutzschalter
- Dachsanierung 2019

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller

Lage

Oberbilk gehört zum revitalisierten Stadtbezirk 3 in Düsseldorf und hat sich in den vergangenen Jahren zu einem lebendigen und zugleich grünen Wohnstandort entwickelt. Die Sonnenstraße liegt zwischen dem Lessingplatz und dem weitläufigen Volksgarten und vereint damit urbane Nähe mit hoher Lebensqualität.

Die Straße selbst ist teilweise als Anliegerstraße gestaltet, verkehrsberuhigt mit Tempo-30-Zonen, beleuchteten Gehwegen auf beiden Seiten und abschnittsweise einspuriger Verkehrsführung – was zu einem angenehmen Wohnumfeld beiträgt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend:

Straßenbahn, Bus und S-Bahn befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen kurze Wege zum Hauptbahnhof, in die Innenstadt, zur Universität sowie zur Uniklinik. Auch mit dem Auto ist der Standort optimal erschlossen – über die nahegelegenen A52 und A57 sowie die B8 und A46 sind alle wichtigen Ziele in und um Düsseldorf schnell erreichbar.

Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Cafés, Restaurants und Bars in direkter Umgebung zur Verfügung. Gleichzeitig bietet der große Volksgarten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten – praktisch direkt vor der Haustür. Oberbilk selbst gilt als aufstrebender Stadtteil, der durch eine lebendige Gastronomieszene, gute Erreichbarkeit und eine wachsende Beliebtheit geprägt ist.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus Ruhe und zentraler Lage: Die Wohnung ist rückwärtig zum Innenhof ausgerichtet und bietet damit eine angenehme Wohnatmosphäre, während gleichzeitig die Nähe zum Zentrum und zur urbanen Infrastruktur erhalten bleibt.

Kurz zusammengefasst: Die Sonnenstraße 36 verbindet eine hervorragend angebundene und lebendige Lage mit einem ruhigen, grünen Wohnumfeld. Oberbilk überzeugt durch kurze Wege zu Verkehrsknotenpunkten, vielfältige Nahversorgungsangebote und die direkte Nachbarschaft zum

Volksgarten. Als Stadtteil im Aufschwung bietet er zudem langfristig Potenzial für stabile Wohnqualität und eine positive Wertentwicklung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

