

EXPOSÉ

# +++SAN.-TOP 2-RWG VOLLMÖBLIERT IN OBERBILK MIT BALKON, EBK UND TG+++



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 40227 Düsseldorf  
Baujahr: 1969  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 61,93 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 23,41 €  
Warmmiete (ca.): 1.450,- €  
Etage: 3  
Anzahl Etagen: 6

**Kaltmiete  
€ 1.450,-**

## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

# Eckdaten

> Etagenwohnung

> Düsseldorf

> 2 Zimmer

> 61,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1322



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	40227 Düsseldorf, Oberbilker Allee 284
Baujahr	1969
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	61,93 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	1.450,- €
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	23,41 €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.450,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	6
Aufzug	Personenaufzug Lastenaufzug
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	103 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2029-01-03
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1994
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	WE-34
Unterkellert	ja
nur Nichtraucher	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Kunststoff
Heizung	Zentralheizung

Befeuerung	Gas
möbliert	voll möbliert
Wasch- / Trockenraum	ja
Haustiere	nein
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Seniorenerecht	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	ab 01.02.2025
verfügbar ab	01.02.2025

- > Etagenwohnung
- > Düsseldorf
- > 2 Zimmer

- > 61,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1322



## Objektbeschreibung:

Diese barrierefreie 2 Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses, welches im Jahre 1969 errichtet wurde. Ein barrierefreier Zutritt in die Wohnung wurde bauseits berücksichtigt. Die Immobilie verfügt über einen Personenaufzug.

Beim Betreten des Hauses finden Sie ein gepflegtes Treppenhaus vor.

Die angebotene Wohnung ist mit einem großzügigen Dielenbereich mit Abstellkammer inkl. WAMA-Anschluss, einem innenliegenden Wannenbad, einem Schlafzimmer und Küche mit Zugang auf den Balkon, sowie einem großen Wohn-/ Essbereich ausgestattet.

Die Wohneinheit ist vollständig möbliert und kann zum 01.02.2025 bezogen werden.

Des Weiteren gehört ein Kellerraum sowie ein zur Wohnung gehörender Stellplatz mit zur Wohnung.

Einkaufsmöglichkeiten wie z.B. eine Metzgerei, Bäckerei, Discountläden etc. befinden sich fußläufiger Nähe!

Wir hoffen nette Mieter zu finden, die den Wert der Liegenschaft zu schätzen wissen!

## Ausstattung:

- Einbauküche (montiert im Monat 06-2023) mit hochwertigen Einbaugeräten: Geschirrspüler und Dunstabzugshaube von NEFF, Kochfeld von Miele, Untertischgerät für Warmwasser v. Stiebel Eltron 5L, Kühl-Gefrierkombination v. Liebherr (1,85m Höhe)
- Balkon von 2 Räumen begehbar (Küche / Schlafzimmer)
- Fussbodenbelag Fliesen: Küche, Abstellraum, Badezimmer
- Fussbodenbelag Design-Vinylbelag: Schlafzimmer & Wohnzimmer
- Spots mit energiesparenden LED-Lampen im Flur, Abstellraum, Bad und Schlafzimmer
- energiesparender Durchlauferhitzer von STIEBEL ELTRON DHE (elektronisch gesteuert)
- USB Ladesteckdosen im Schlafzimmer und in der Küche
- GIRA IP Radio mit Deckenlautsprechern im Bad
- energiesparende Fensteranlagen
- elektrische Rolläden mit SMART-HOME-Funktion (Gira) im Wohnzimmer
- komplett neue Elektrik in der Wohnung (GIRA / HAGER)
- helle Türen - im Wohnzimmer mit Lichteinlass
- Abstellraum mit WAMA-Anschluss und Waschmaschine Typ Miele W1
- massiver Einbauschränk im Schlafzimmer
- Personenaufzug im Haus
- gepflegtes Gemeinschaftseigentum

## Lagebeschreibung:

Oberbilk: Ein Stadtteil im Wandel - der zentrale Stadtteil Oberbilk befindet

sich im östlichen Innenstadtrandgebiet, den Stadtteilen Bilk und Flingern-Süd benachbart. Der Kernbereich Oberbilks liegt innerhalb eines Gleisdreiecks, welches aus den Fernbahntrassen hinter dem Hauptbahnhof gebildet wird.

Südlich der Bahntrasse schließt der grüne Teil Oberbilks an. Ebenso groß wie der baulich genutzte Bereich ist der zum Stadtteil gehörende Volksgarten, auch "Südpark" genannt. Als grüne Lunge Düsseldorfs ist er nicht nur der größte, sondern auch der interessanteste Freiraum inmitten der Stadt.

Oberbilk-Markt und Oberbilk-Allee

Der Oberbilk-Markt erfährt zurzeit eine Neugestaltung: Die Straßenbahnhaltestellen an der Kruppstraße werden verlegt, sämtliche Freiflächen sollen eine einheitliche Oberfläche erhalten und der Wochenmarkt soll auf den vorderen Bereich des Platzes verlegt werden. Außerdem soll eine neue Spielfläche entstehen. Die Oberbilk-Allee dient als Nahversorgungszentrum, dessen Angebot über den täglichen Bedarf weit hinausgeht. Besonders groß ist das Angebot an internationaler Gastronomie und Märkten. Aufgrund des einst niedrigen Mietniveaus zogen viele Einwanderer aus verschiedenen Ländern in den Stadtteil. Rund um die Ellerstraße ist ein marokkanisches Viertel entstanden und am südlichen Ende der Kölner Straße leben viele südeuropäische Einwanderer. In unmittelbarer Nähe, direkt am Bahndamm, liegen Düsseldorfs Bordellstraße und einige Sex-Shops.

Drei Grundschulen, eine Hauptschule, eine Gesamtschule, eine Realschule, ein Gymnasium und zwei Berufskollegs befinden sich im Stadtteil. Komplettiert wird das schulische Angebot durch das Weiterbildungszentrum (WBZ) mit der Zentralbibliothek der Stadtbüchereien und Räumen der Volkshochschule. Das historische Zentrum des Stadtteils hat durch das Brachfalle der der Industrieanlagen sein Gesicht enorm verändert: "Postmodern" gestylte Bürokomplexe sind an Stelle der alten Fabriken getreten, hochrangige Dienstleistungen dominieren, wodurch das traditionelle Arbeitermilieu nahezu vollständig verschwunden ist. Innenhöfe wurden neu gestaltet, neue Wohnhäuser entstanden und am Oberbilk Markt wurde ein neues Justizzentrum gebaut. Immer mehr junge Leute ziehen in das Viertel, in dem sich zunehmend Szenelokalitäten bilden. Leider kommt es aber auch zu Verdrängungsprozessen, der ansässigen Bevölkerung durch einkommensstärkere Schichten, die höhere Mieten zur Folge haben. Die U-Bahnlinien 74, 75, 76, 77 und 79 verlaufen in Teilen der Kölner Straße. Dort befinden sich die U-Bahnhöfe Handelszentrum/Moskauer Straße, Oberbilk Markt, Ellerstraße und Oberbilk /Philipshalle. Weiterhin liegt im Stadtteil der S-Bahnhof Oberbilk mit den Linien 1, 6 und 68.

Die unterschiedlichen Wohnquartiere Oberbilks ermöglichen sowohl das Wohnen am Puls des Lebens als auch in ruhigen Seitenstraßen mit Altbaubestand auf vergleichsweise niedrigem Mietpreinsniveau.

Quellenangabe: Sabine Bode / Immobilienscout24

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Düsseldorf
- > 2 Zimmer

- > 61,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1322



## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 103.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht. Die Firma LE APIS Immobilien kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Fotos, Texte und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma LE APIS Immobilien.

\*\*\*\*\*

Sie haben auch (ein) Haus oder eine Eigentumswohnung in dieser Gegend zu verkaufen?

Besuchen Sie unsere Tippgeberseite auf [www.le-apis-immobilien.de](http://www.le-apis-immobilien.de)

Genau für Ihre Immobilie könnten wir den passenden Käufer haben!  
Fragen Sie doch einfach mal nach unter: 034298-54907-0 oder senden Sie uns eine E-Mail an [info@le-apis-immobilien.de](mailto:info@le-apis-immobilien.de)  
\*\*\*\*\*

## Objektbilder:



## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
[info@le-apis-immobilien.de](mailto:info@le-apis-immobilien.de) - [www.le-apis-exklusiv.de](http://www.le-apis-exklusiv.de)

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Düsseldorf
- > 2 Zimmer

- > 61,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1322



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Smart TV



Schlafzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2024

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Düsseldorf
- > 2 Zimmer

- > 61,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1322



Diele / Flur



Masterbad



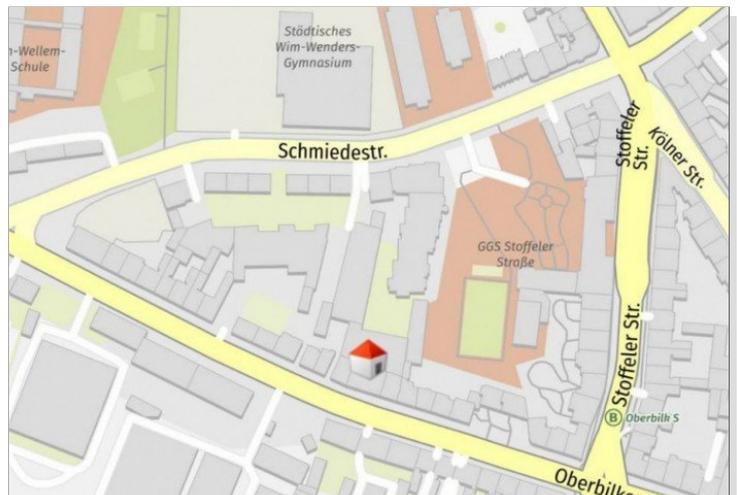
Ausblick v. Balkon



GIRA IP Radio mit Deckenlautsprechern



Masterbad



Lageplan

## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exklusiv.de

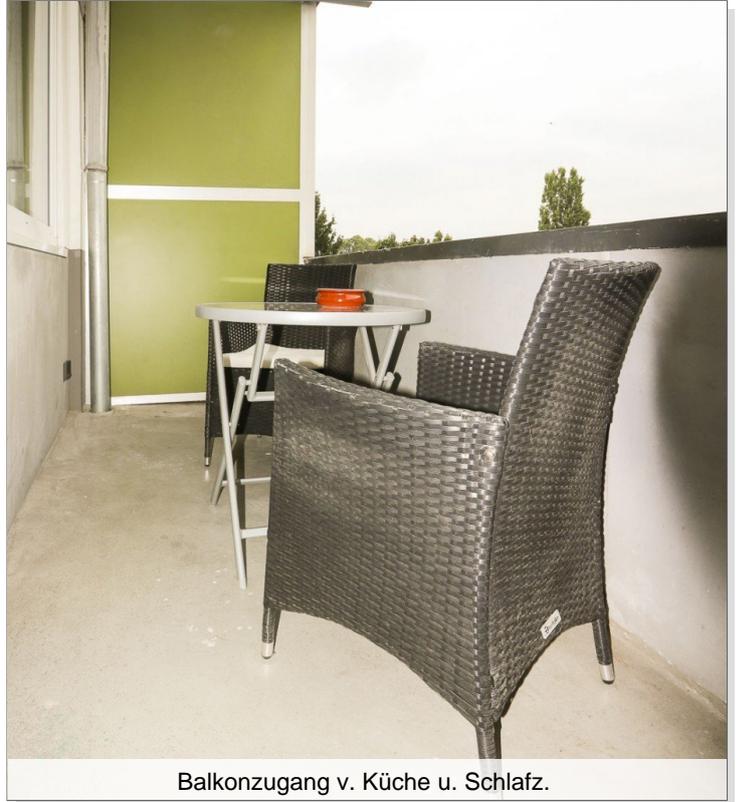
# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Düsseldorf
- > 2 Zimmer

- > 61,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1322



Küche mit EBK



Balkonzugang v. Küche u. Schlafz.



Küche mit EBK



vollständige Ausstattung

## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exklusiv.de

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Düsseldorf
- > 2 Zimmer

- > 61,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1322



Liebherr Kühl-/Gefrierkombination



Liebherr Kühl-/Gefrierkombination



Liebherr Kühl-/Gefrierkombination



Kochfeld Induktion Miele

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Düsseldorf
- > 2 Zimmer

- > 61,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1322



Neue Elektrik

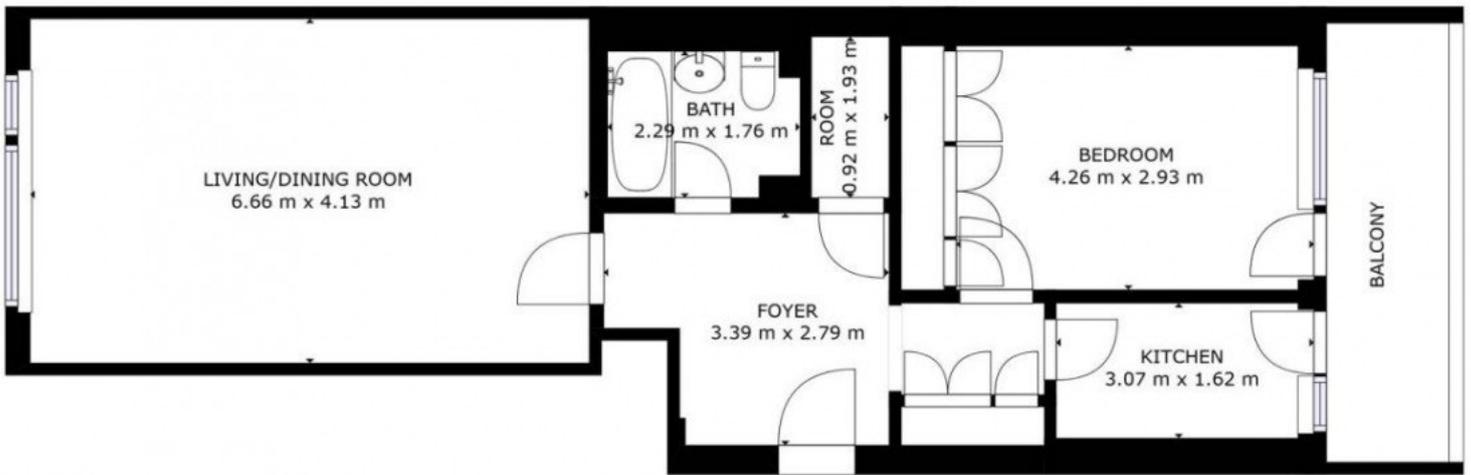


Abstellraum inkl. Waschmaschine

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Düsseldorf
- > 2 Zimmer

- > 61,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1322



GROSS INTERNAL AREA  
FLOOR 1: 67 m<sup>2</sup>, EXCLUDED AREAS:  
BALCONY: 8 m<sup>2</sup>  
TOTAL: 67 m<sup>2</sup>

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE. ACTUAL MAY VARY.



Grundriss

