Düsseldorf – Oberbilk

# Helle und moderne Wohlfühlwohnung mit Balkon

***Número de propiedad: 25013097***

**PRECIO DE COMPRA:** 280.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 66 $m^2$ • **HABITACIONES:** 2

**Número de propiedad: 25013097 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 25013097 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25013097 |
| Superficie habitable | ca. 66 m² |
| Piso | 2 |
| Habitaciones | 2 |
| Dormitorios | 1 |
| Baños | 1 |
| Año de construcción | 1955 |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 280.000 EUR |
| Piso | Piso |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2022 |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Método de construcción | Sólido |
| Espacio utilizable | ca. 3 m² |
| Características | Cocina empotrada, Balcón |

**Número de propiedad: 25013097 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Gas natural ligero |
| Certificado energético válido hasta | 28.11.2028 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final | 120.50 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | D |
| Año de construcción según el certificado energético | 1955 |

**Número de propiedad: 25013097 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25013097 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25013097 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25013097 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25013097 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25013097 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25013097 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk**

# Una primera impresión

Moderne Wohnung mit großen Fenstern und hervorragender Infrastruktur

Diese gepflegte Etagenwohnung bietet eine attraktive Gelegenheit für Singles oder Paare, die Komfort und eine zentrale Lage schätzen. Mit einer durchdachten Raumaufteilung umfasst die Wohnung zwei Zimmer – ein großzügiges Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer.

Das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, ist fertiggestellt und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Der helle Wohnbereich ist mit einem Laminatboden versehen, der eine gemütliche Atmosphäre schafft. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und sorgen für eine freundliche, einladende Stimmung. Die doppeltverglasten Kunststofffenster tragen zudem zur Energieeffizienz bei und bieten einen guten Schallschutz.

Die funktionale Einbauküche ist Teil der Wohnung und überzeugt durch eine praktische Aufteilung sowie moderne Geräte, die den Alltag erleichtern. Sie bietet ausreichend Platz für die Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte und ist perfekt in den Wohnraum integriert. Das helle Badezimmer ist mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet und verfügt über moderne Sanitäranlagen, die zeitgemäßes Wohnen ermöglichen.

Für wohlige Wärme sorgt die effiziente Zentralheizung, die auch in den kälteren Monaten für angenehmes Raumklima sorgt. Einige Möbelstücke sind bereits in der Wohnung vorhanden und bieten zusätzlichen Komfort beim Einzug.

Die Lage besticht durch eine ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe, was diese Immobilie besonders attraktiv macht.

Kurz gesagt: Diese Wohnung ist ideal für alle, die urbanes Leben mit Komfort verbinden möchten. Das durchdachte Raumkonzept, die moderne Ausstattung und die zentrale Lage machen dieses Angebot besonders interessant. Eine Besichtigung vor Ort lohnt sich, um sich persönlich von der Qualität und dem Potenzial dieser Immobilie zu überzeugen.

Wir laden Sie herzlich ein, einen Termin für eine Besichtigung zu vereinbaren und sich

selbst von den Vorteilen dieser schönen Etagenwohnung zu überzeugen!

**Número de propiedad: 25013097 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk**

# Detalles de los servicios

Laminatboden
Fliesenboden
große Fenster, dopplelverglast, Kunsstoffrahmen
helles Badezimmer
Einbauküche
Teilmöbliert
gute Infrastruktur

**Número de propiedad: 25013097 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk**

# Todo sobre la ubicación

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 Bahnstrasse 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.
Kindergärten:
Kita Borsigstraße, Borsigstraße 13, 40227 Düsseldorf
Städt. Kindergarten, Stahlwerkstraße 2, 40227 Düsseldorf
Kita im Volksgarten, Siegburger Str. 13, 40591 Düsseldorf
Grundschulen:
GGS Sonnenstraße, Sonnenstraße 10, 40227 Düsseldorf
GGS Stoffeler Straße, Stoffeler Straße 11, 40227 Düsseldorf
KGS Höhenstraße, Höhenstraße 5, 40227 Düsseldorf
Weiterführende Schulen:
Wim-Wenders-Gymnasium, Schmiedestraße 17, 40227 Düsseldorf
Benzenberg-Realschule, Kaiserslauterner Str. 1, 40591 Düsseldorf
Bahnlinien:
U74,U75, U76,U77,U79, 705, 706
Buslinien:
732,736,805,817,721,722
Supermarkt:
Edeka Kölner Str. 250 – 252, 40227 Düsseldorf, Rewe Oberbilker Allee 55, 40223 Düsseldorf

Restaurant:
Chi Bay Oberbilker Allee 176, 40227 Düsseldorf, Trattoria Via Appia Flügelstraße 56,40227 Düsseldorf, dreiRaum Bistro Volksgartenstraße 15, 40227 Düsseldorf
Krankenhaus:
Universitätsklinikum Düsseldorf
Naherholung:
Südpark Düsseldorf

**Número de propiedad: 25013097 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk**

# Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.11.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 120.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch!
Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf!

Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen.

Provision: Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig.

Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Número de propiedad: 25013097 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com