

Düsseldorf – Oberbilk

# Moderne 3-Zimmer Maisonettewohnung mit beeindruckender Dachterrasse

Objektnummer: 24013044



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 1.800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Auf einen Blick

Objektnummer	24013044
Wohnfläche	ca. 106 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2002
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 100 EUR (Miete)

Wohnung	Maisonette
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	73.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.02.2030	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Maisonette-Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup> und bietet insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, 2 Badezimmer sowie ein offene Wohnküche mit Einbauküche. Zudem verfügt die Wohnung über eine ca. 42m<sup>2</sup> große Dachterrasse, auf der man gemütliche Stunden im Freien verbringen kann und einen herrlichen Ausblick genießen kann. Die Wohnung befindet sich in den bekannten Hermann-Harry-Schmitz-Bauten, welche im Jahr 2022 erbaut wurden. Die Maisonette-Wohnung besticht durch ihre funktionale Ausstattung, die praktischen Einbauschränke mit viel Stauraum und sicherlich auch durch die beeindruckende Dachterrasse sowie die praktische Raumaufteilung. Von Entrée der Wohnung gelangen Sie in das Kinder-/Arbeitszimmer sowie in das Badezimmer mit Walk In Dusche . Links vom Entrée befindet sich eine praktische Garderobe. Ebenfalls vom Entrée aus gelangen Sie mit der innenliegenden Treppen in das Obergeschoss der Wohnung, wo die Treppe in den offenen Wohnbereich der oberen Etage führt. Auf der rechten Seite befindet sich die wunderschöne Dachterrasse, die über ein eigenes Bewässerungssystem verfügt. Durch die offene Gestaltung der Dachterrasse und die Tatsache, dass keine angrenzenden Gebäude die Sicht einschränken, wird die Dachterrasse tagsüber mit viel Sonnenlicht durchflutet. Zu Ihrer Linken befindet sich die Einbauküche (+Elektrogeräte) sowie der Essbereich. Angrenzend zu der Einbauküche finden Sie das geräumige Schlafzimmer mit Bad en Suite mit Badewanne. Die Badezimmer wurden im Jahr 2018 umfassend saniert. Insgesamt bietet diese Maisonettewohnung mit ihrer funktionalen Raumaufteilung, der praktischen Ausstattung und der zentralen Lage alles, was man für ein komfortables Wohnen benötigt. Die Maisonettewohnung eignet sich durch die vorhandene Raumaufteilung für Paare, welche auch von zuhause aus arbeiten. Ein Kellerabteil, Stellfläche für Fahrräder sowie ein Tiefgaragenstellplatz, welchem vom Haus zu erreichen sind, runden das tolle Mietangebot ab. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um einen ersten Eindruck von unserem großartigen Mietangebot zu gewinnen!

Objektnummer: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Ausstattung und Details

- Parkett
- Eibauküche
- Dachterrasse
- Einbauschränke
- Badezimmer mit Dusche
- Badezimmer mit Badewanne



Objektnummer: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Alles zum Standort

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 Bahnlinsen: 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

Objektnummer: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.2.2030. Endenergieverbrauch beträgt 73.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Objektnummer: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 Düsseldorf  
E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)