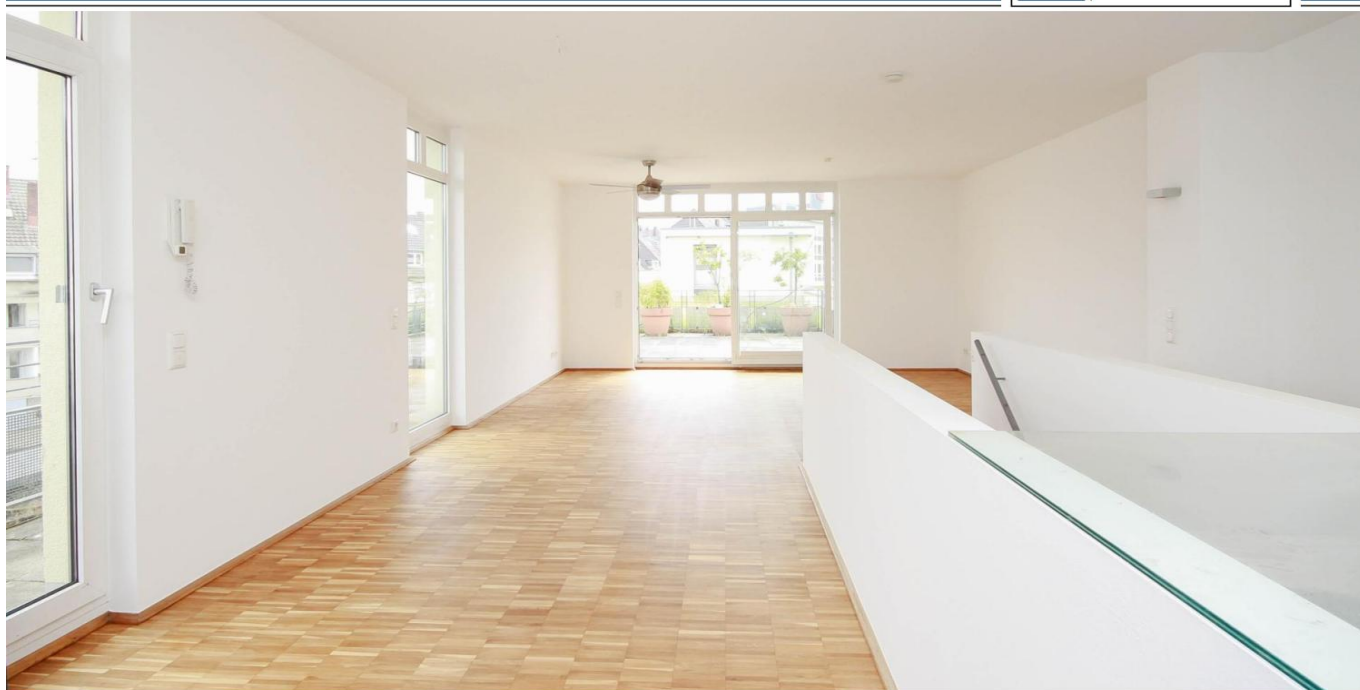


Düsseldorf – Oberbilk

# Moderne 3-Zimmer Maisonettewohnung mit beeindruckender Dachterrasse

Número da propriedade: 24013044



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

PREÇO DO ALUGUEL: 1.800 EUR • ÁREA: ca. 106 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Numa vista geral

Número da propriedade	24013044
Área	ca. 106 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Piso	2
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	2002
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 100 EUR (Arrendar)

Apartamento	
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 12 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	73.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	05.02.2030	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## O imóvel



Número da propriedade: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## O imóvel



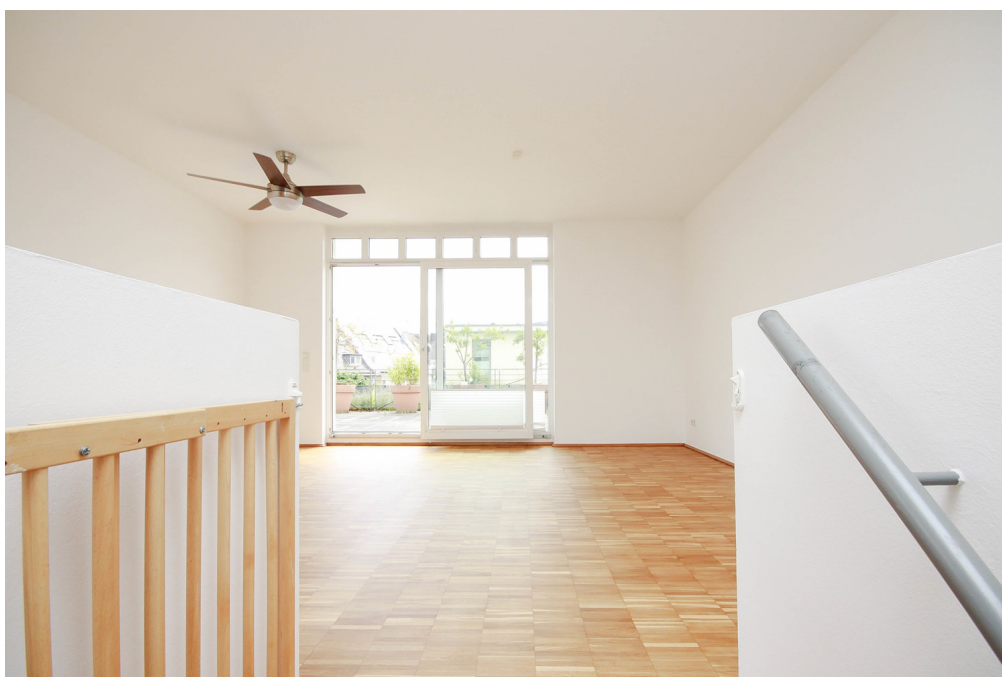
Número da propriedade: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## O imóvel



Número da propriedade: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## O imóvel





Número da propriedade: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## O imóvel



Número da propriedade: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## O imóvel



Número da propriedade: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## O imóvel



Número da propriedade: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## O imóvel



Número da propriedade: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## O imóvel



Número da propriedade: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## O imóvel



Número da propriedade: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## O imóvel



Número da propriedade: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## O imóvel





Número da propriedade: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24013044 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)