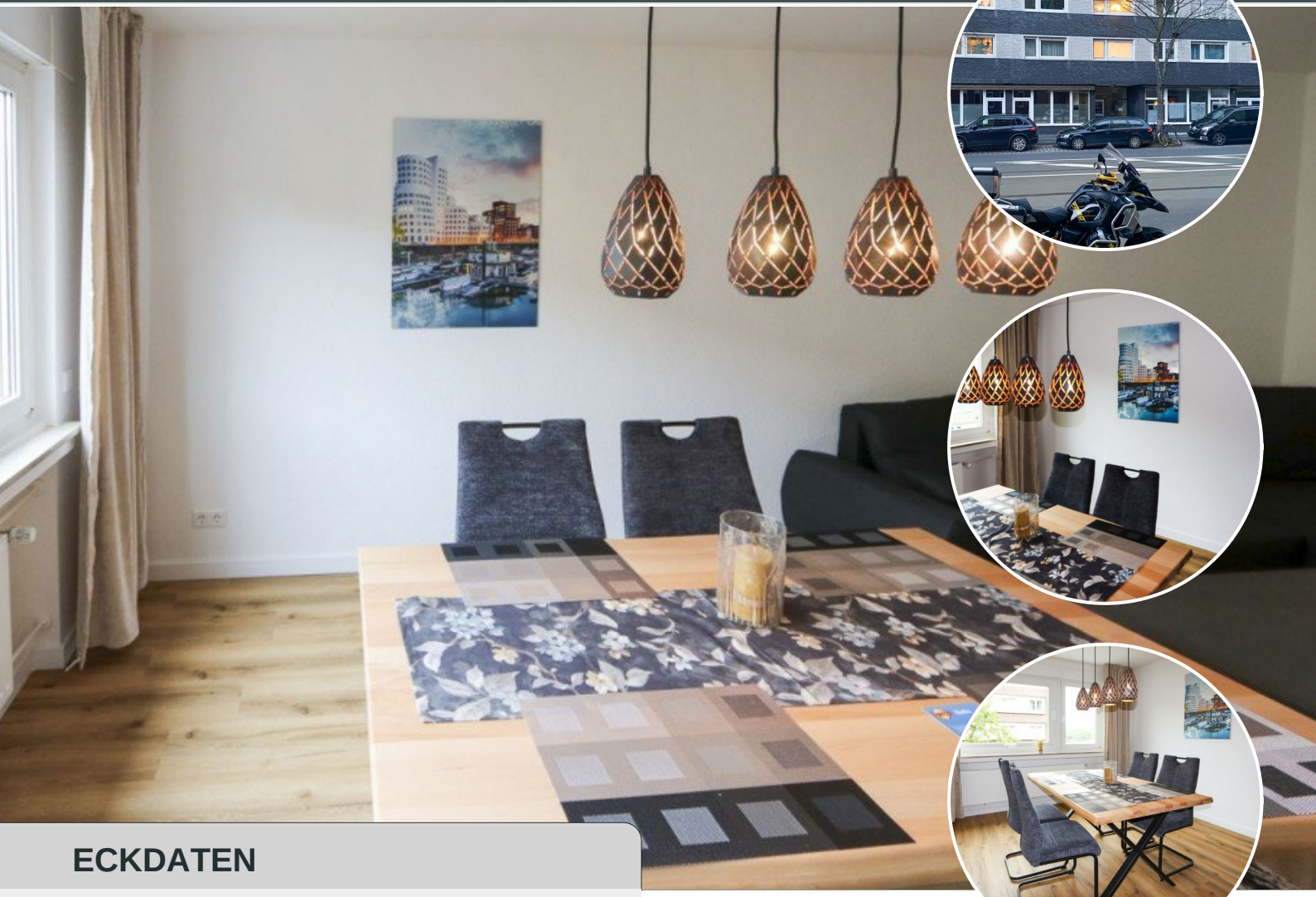
EXPOSÉ

LE APIS PEGGY GÜNTHER IMMOBILIEN

+++ERSTBEZUG N. 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 m²

Etage: 3

Anzahl Etagen: 6

Aufzug: Personenaufzug Lastenaufzug

Balkon: ja

VERMIETET

© Immonia GmbH - immoXXL 2024

LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Friedrich-Engels-Strasse 22B - 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 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1242

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	40227 Düsseldorf, Oberbilker Allee 284
Baujahr	1969
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	61,93 m²
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Etage	3
Anzahl Etagen	6
Aufzug	Personenaufzug Lastenaufzug
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	103 kWh / (m²*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 TG 11
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	Schluesselfertigmitkeller
Seniorengerecht	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	ab 01.11.2023

© Immonia GmbH - immoXXL 2024

LE APIS Immobilien
LE APIS Immobilien - Friedrich-Engels-Strasse 22B - 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 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1242

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.

Bei der Wohnung handelt es sich um einen Erstbezug nach Komplettsanierung. Hier wurde an nichts gespart!

Die Wohneinheit ist vollständig möbliert und kann ab sofort 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 Einbauschrank 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.

Oberbilker-Markt und Oberbilker-Allee

Der Oberbilker-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 Oberbilker-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 Brachfalles 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 Oberbilker 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, Oberbliker 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

© Immonia GmbH - immoXXL 2024

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Düsseldorf
> 2 Zimmer
> 61,93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1242

Altbaubestand auf vergleichsweise niedrigem Mietpreisniveau.

Quellenangabe:Sabine Bode / Immobilienscout24

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 103.00 kwh/(m²*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

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
****

Objektbilder:

Gebäudeansicht

Wohn-Essbereich

Wohn-Essbereich

Wohnzimmer Sitzecke

© Immonia GmbH - immoXXL 2024

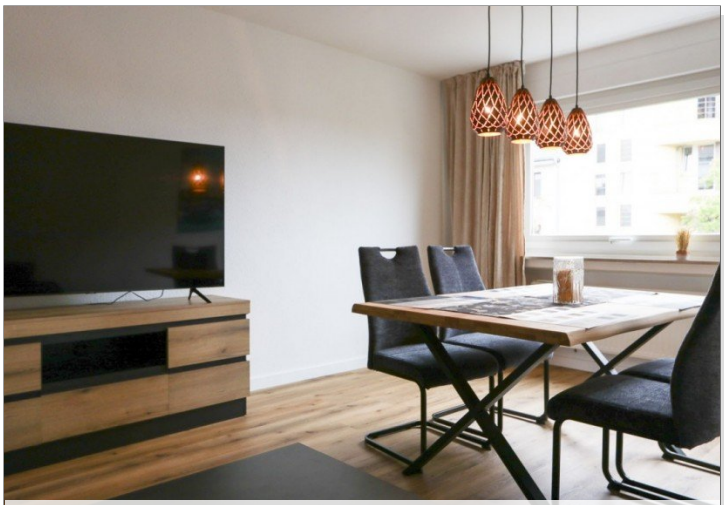
LE APIS Immobilien
LE APIS Immobilien - Friedrich-Engels-Strasse 22B - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Düsseldorf
> 2 Zimmer
> 61,93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1242

Wohnzimmer

Schlafzimmer



Wohnzimmer

Schlafzimmer

Smart TV

Schlafzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2024

LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Friedrich-Engels-Strasse 22B - 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 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1242

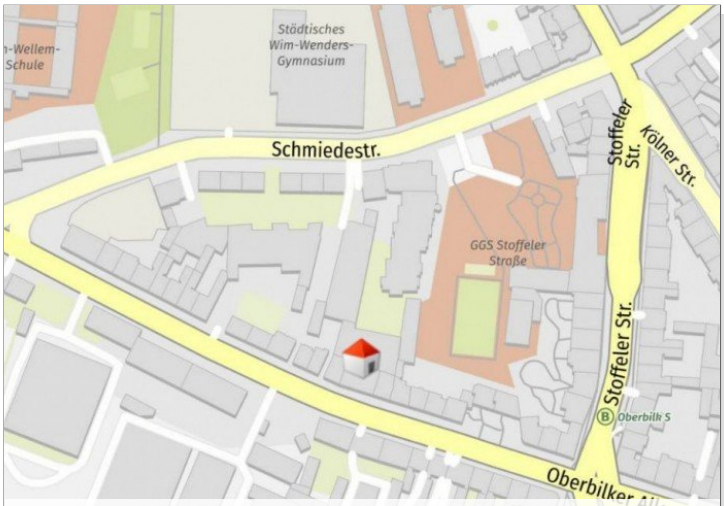
Diele / Flur

Masterbad

Ausblick v. Balkon

GIRA IP Radio mit Deckenlautsprechern

Masterbad



Lageplan

© Immonia GmbH - immoXXL 2024

LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Friedrich-Engels-Strasse 22B - 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 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1242

Küche mit EBK

Balkonzugang v. Küche u. Schlafz.

Küche mit EBK

vollständige Ausstattung

© Immonia GmbH - immoXXL 2024

LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Friedrich-Engels-Strasse 22B - 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 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1242

Liebherr Kühl-/Gefrierkombination

Liebherr Kühl-/Gefrierkombination

Liebherr Kühl-/Gefrierkombination

Kochfeld Induktion Miele

© Immonia GmbH - immoXXL 2024

LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Friedrich-Engels-Strasse 22B - 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 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1242

Neue Elektrik

Abstellraum inkl. Waschmaschine

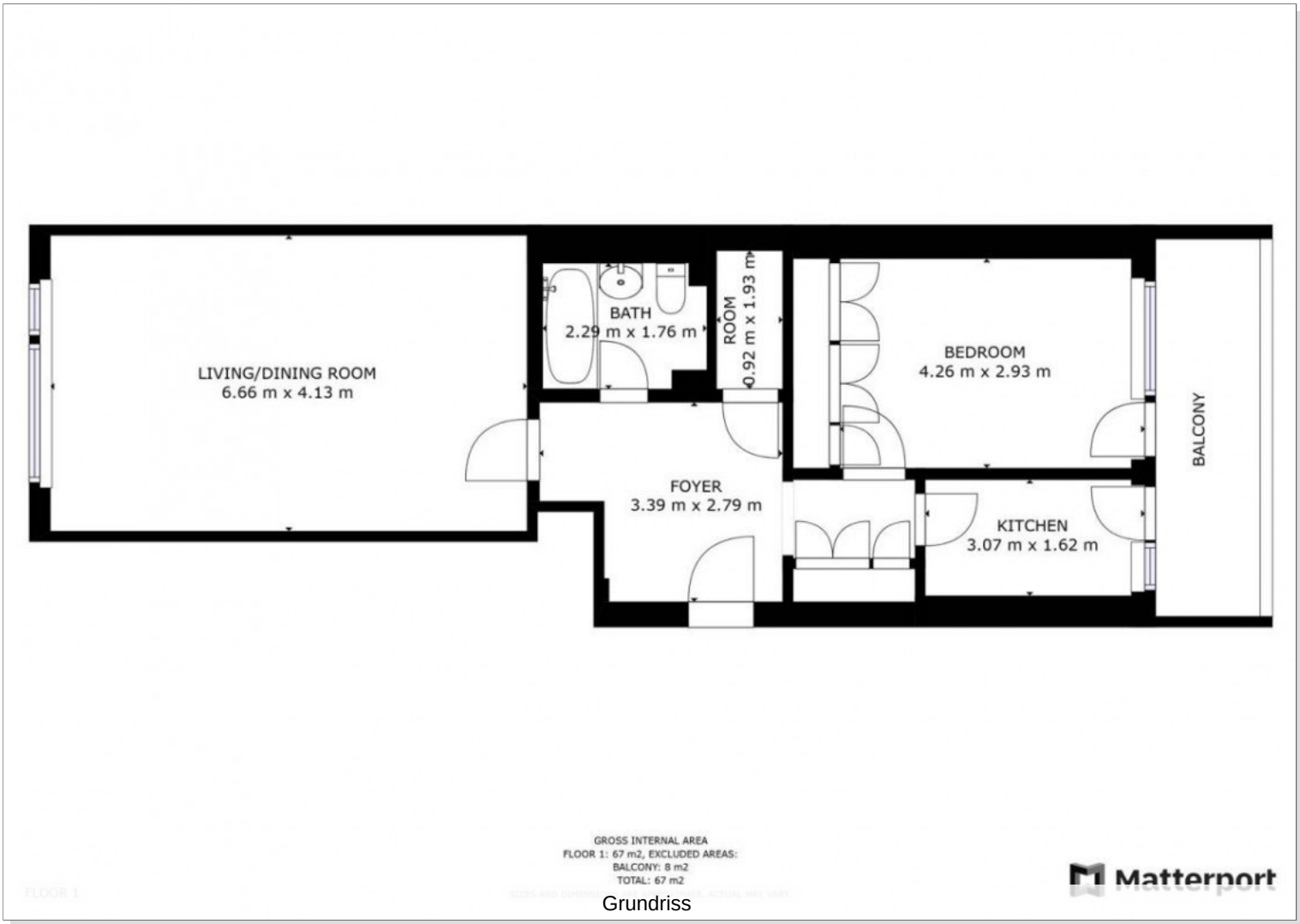
© Immonia GmbH - immoXXL 2024

LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Friedrich-Engels-Strasse 22B - 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 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1242



Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2024

LE APIS Immobilien
LE APIS Immobilien - Friedrich-Engels-Strasse 22B - 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 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1242

Ansprechpartner:

Frau Peggy Günther

Telefon: 034298 549070
Mobil: 0152 54250755
E-Mail: info@le-apis-immobilien.de

Firmendaten:

LE-APIS Immobilien
Peggy Günther
Friedrich-Engels-Straße 22BD-04425 Taucha

Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
Fax: +49 (0) 34298 / 50947-5

E-Mail: info@le-apis-immobilien.de
Internet: www.le-apis-exclusiv.de
Vermögensschadenshaftpflicht: ERGO Vers.AG SV-73811416-689
Steuernummer: 237/226/01025
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE 241054147

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Landratssamt Delitzsch unter dem AZ32.2/schn. am 17.02.2005 R.-Wagner-Straße 7A, D-04509 Delitzsch, Tel.: +49 (0) 34202 / 69-App.571

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Stadt Delitzsch, R.-Wagner-Str.7A, D-04509 Delitzsch, Tel.: +49 (0) 34202 / 69-App.571

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2024