Erstbezug nach Kernsanierung - Charmante 1,5 Zimmer Wohnung in zentraler Lage von Düsseldorf

Objektbeschreibung

Diese charmante, im Jahr 2026 umfassend kernsanierte 1,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Düsseldorf-Oberbilk. Auf ca. 35 m² Wohnfläche erwartet Sie ein modernes Wohnkonzept, das durch eine hochwertige Ausstattung, helle Räumlichkeiten und eine durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Die zentrale Lage in Düsseldorf-Oberbilk verbindet urbanes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Umgebung. Auch die Düsseldorfer Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind dank der guten Verkehrsanbindung schnell erreichbar. Der nahegelegene Volksgarten bietet darüber hinaus vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Grünen.

Im Zuge der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen wurde die Wohnung mit viel Liebe zum Detail modernisiert und präsentiert sich nun in einem zeitgemäßen, einladenden

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Erscheinungsbild. Der neue Vinylboden in ansprechender Holzoptik harmoniert hervorragend mit den frisch gestalteten, weißen Wandflächen und den neuen Innentüren. Moderne Deckenspots sorgen für eine angenehme Beleuchtung und unterstreichen das freundliche Gesamtbild.

Der großzügig wirkende Küchenbereich bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und ausreichend Platz, um eine individuelle Küchenzeile einzurichten. Die großen Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, angenehme Wohnatmosphäre. Neue Fenster und elektrische Rollläden ergänzen die moderne Ausstattung.

Besonders hervorzuheben ist der separate Schlafbereich, der trotz der kompakten Wohnfläche eine angenehme räumliche Trennung zwischen Wohnen und Schlafen ermöglicht.

Auch das vollständig erneuerte Badezimmer überzeugt durch seine moderne Gestaltung. Helle Wandfliesen, ein geschmackvoll abgestimmter Bodenbelag, eine Dusche mit Glasabtrennung sowie ein praktischer Handtuchheizkörper schaffen ein zeitloses und gepflegtes Ambiente. Ein Tageslichtfenster sorgt zusätzlich für natürliche Belichtung und Belüftung.

Abgerundet wird das attraktive Wohnungsangebot durch einen Glasfaseranschluss, eine Gegensprechanlage sowie ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, die Wert auf eine moderne Ausstattung, einen durchdachten Grundriss und eine zentrale Wohnlage legen.

Daten

ImmoNr:	E 266_07
PLZ:	40227
Ort:	Düsseldorf

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Verfügbar ab:	Sofort
Objektart:	Wohnung
Objekttyp:	Etagenwohnung
Vermarktungsart:	Miete
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaltmiete:	490,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Warmmiete:	640,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	ja
Kaution:	1.470.000,00 €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 35 m²
Anzahl Zimmer:	1
Anzahl Badezimmer:	1

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Energie-Angaben

Baujahr:	1956
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energieeffizienskласse:	E
Energiebedarf:	132.2 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	29.10.2028

Lage

Oberbilk ist auf Grund seiner zentralen Lage ein besonders beliebter Stadtteil Düsseldorfs mit guter Lebensqualität. Der frühere Arbeiterstadtteil versprüht durch seine Kombination aus den beliebten Altbauwohnungen in den Nebenstraßen und neuerbauten modernen Bürohäusern seinen Charme und gilt mit circa 30.500 Einwohnern zu einem der größten Stadtviertel von Düsseldorf.

Durch sein historisches Zentum, dem Oberbilker Markt und großen Parks wie dem Südpark und Volksgarten, bietet Oberbilk eine belebte Großstadtatmosphäre und gleichzeitig Platz zur Erholung.
Durch die zentralgelegene Kölner Straße ergibt sich ein großes Angebot mit sämtlichen Geschäften für den alltäglichen Bedarf, Restaurants mit internationaler Küche, sowie Bars, Apotheken und Ärzten.
Für die Freizeitgestaltung sorgen Südpark und der Volksgarten, in welchen wunderbar entspannt als auch sportlichen Aktivitäten nachgegangen werden kann. Der Streichelzoo im südlichen Teils des Südparks eignet sich perfekt für einen Ausflug am Sonntag mit den Kindern.
In Oberbilk gibt es drei Grundschulen, sowie alle Formen der Weiterführenden Schulen, als auch eine Vielzahl an Kindergärten und Kindertagesstätten.

Die Verkehrsanbindung ist durch die U-Bahnlinien 74, 75, 76, 77 und 79, dem S-Bahnhof Oberbilk mit den Linien 1, 6 und 68 sowie den Straßenbahnlinien 705 und 706 und

diversen Busverbindungen optimal abgedeckt. Durch den Südring und den anschließenden Autobahnen Richtung Köln und Wuppertal ist eine schnelle Anbindung mit dem Auto geschaffen.

Ausstattung

- Erstbezug nach umfassender Kernsanierung im Jahr 2026
- 1 Schlafzimmer
- Separate Küche
- Ca. 35 m² Wohnfläche im 2. Obergeschoss
- Moderner Vinylboden in natürlicher Holzoptik
- Helle, frisch gestaltete Räume
- Dezente Deckenspots
- Neue Fenster
- Elektrische Rollläden
- Neue Elektroleitungen
- Vollständig neuwertiges Badezimmer mit Tageslichtfenster
- Gegensprechanlage
- Eigenes Kellerabteil
- Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung
- Glasfaseransanschluss

Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität … und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com