

Düsseldorf – Oberbilk

## Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in beliebter Lage von Oberbilk

*Objektnummer: 25013204*



---

**KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73,71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

---

Objektnummer: 25013204 - 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: 25013204 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Auf einen Blick

Objektnummer	25013204	Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnfläche	ca. 73,71 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Baujahr	1960	Ausstattung	Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25013204 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	102.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.08.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 25013204 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013204 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013204 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013204 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013204 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013204 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013204 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25013204 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk**

## Ein erster Eindruck

Attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung – modernisiert, gut gelegen und vielseitig nutzbar

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – oder Ihrer nächsten Investition. Diese gepflegte Etagenwohnung befindet sich im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1960, das zuletzt umfangreich modernisiert wurde. Besonders hervorzuheben sind die energetischen Verbesserungen: Das neue Dach sowie die aufwendige Dämmung wurden erst 2025 fertiggestellt und sorgen für ein zeitgemäßes, energieeffizientes Wohnumfeld.

Die ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugen durch eine klassische und gut nutzbare Grundrissgestaltung. Vom zentralen Eingangsbereich mit praktischem Wandschrank erreichen Sie alle Räume bequem.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer ist Dreh- und Angelpunkt des Alltags. Es wirkt einladend und bietet Zugang zum überdachten Balkon mit nordwestlicher Ausrichtung – perfekt für entspannte Abendstunden.

Zwei vielseitig nutzbare Schlafzimmer bieten Platz für individuelle Wohnideen, ob als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das Badezimmer mit Tageslicht und Duschbadewanne ist standardmäßig ausgestattet. Die zentrale Heizungsanlage sorgt ganzjährig für ein komfortables Raumklima.

Dank fortlaufender Instandhaltung präsentiert sich die Wohnung in einem ordentlichen und gut erhaltenen Gesamtzustand – ideale Voraussetzungen für Eigennutzer, die ihre persönlichen Vorstellungen einbringen möchten, ebenso wie für Kapitalanleger, die eine solide Immobilie mit guter Vermietbarkeit suchen.

Die Lage in Düsseldorf-Oberbilk punktet mit guter Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Parks sowie der ÖPNV sind schnell erreichbar. Die stetig wachsende Nachfrage im Stadtteil unterstreicht den langfristigen Werterhalt und die attraktive Renditeperspektive.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen persönlichen Besichtigungstermin!

**Objektnummer: 25013204 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk**

## Ausstattung und Details

- Hochparterre
- Balkon mit angenehmer Nordwest-Ausrichtung
- Zentrale Diele mit großem Wandschrank und Platz für eine Garderobe
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Duschbadewanne
- Neues Dach sowie neue Dämmung (Fertigstellung 2025)

**Objektnummer: 25013204 - 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 Fernbahnen trassen 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



VON POLL  
REAL ESTATE

Krankenhaus:

Universitätsklinikum Düsseldorf

Naherholung:

Südpark Düsseldorf

**Objektnummer: 25013204 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.8.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

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



VON POLL  
REAL ESTATE

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



VON POLL  
REAL ESTATE

**Objektnummer: 25013204 - 40227 Düsseldorf – Oberbilk**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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