

# Exposé

## Maisonette in Düsseldorf

### Erstbezug nach Renovierung: DG Maisonette Wohnung



Objekt-Nr. OM-312339

### Maisonette

Vermietung: **1.375 € + NK**

Kruppstraße 49  
40227 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1953	Mietsicherheit	4.125 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	15.10.2024
Wohnfläche	112,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	215 €	Badezimmer	2
Heizkosten	120 €	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	335 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gemütliche 3 Zimmer Dachgeschoss-Maisonettewohnung liegt inmitten von Düsseldorf-Oberbilk und eignet sich optimal für Wohngemeinschaften und Paare.

Sie betreten die helle, freundliche Wohnung im vierten und fünften Obergeschoss über den Eingangsbereich, welcher Platz für eine kleine Garderobe bietet. Von hier aus haben Sie Zugang zu einem potenziellen Schlafzimmer, dem offenen Wohn- & Essbereich mit direktem Zutritt zur Küche und einem Badezimmer mit Dusche.

Der lichtdurchflutete Wohn-, Essbereich, welcher Verbindungspunkt beider Etagen ist, eröffnet genügend Raum für gemütliche Stunden. Die angrenzende und offen gestaltete Küche bietet die Möglichkeit Koch und Wohngeschehen kommunikativ miteinander zu

verbinden.

Ein weiteres Highlight ist der Balkon, auf dem Sie gemütlich die letzten Abendstunden genießen können. Über die schöne Maisonette Treppe gelangen Sie in die obere Etage, wo sich Ihnen die Möglichkeit bietet den offenen Bereich, von dem die Treppe abgeht zu einem großzügigen Arbeitsbereich umzufunktionieren. Des Weiteren befindet sich auf der oberen Etage ein zweites Schlafzimmer mit eigenem Vollbadezimmer und ein geräumiger Hauswirtschaftsraum, welcher auch als eigener Ankleidebereich genutzt werden kann.

Abgerundet wird diese schöne Immobilie durch den zweiten Balkon in der obersten Etage und einem Parkplatz im Hinterhof, welcher für 70 Euro im Monat angemietet werden kann.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser schönen Einheit

## Ausstattung

- Aus- und Umbau der Wohnung in 2011
- Modernisierung der Heizung im Jahr 2015
- frisch renoviert 2024 nach Auszug des letzten Mieters
- Blick auf den Fernsehturm
- 4. Etage - ohne Aufzug
- Wohngemeinschafts- geeignet
- Zwei separate Wohnungseingänge
- Zwei Schlafzimmer
- Zwei Badezimmer, ein Vollbadezimmer und eins mit Dusche
- Zwei Balkone
- Große, helle Fensterfronten
- Neuer Designboden
- Glattverputzte Wände
- Einbauküche
- Hauswirtschaftsraum/ Möglichkeit zur Gestaltung eines Ankleidezimmers
- Stellplatz im Innenhof

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

**Lage**

Mitten im Geschehen; die Vereinigung von Lifestyle und täglichem Bedarf in Düsseldorf-Oberbilk!

In der Vergangenheit prägte die Eisen- und Stahlindustrie den früheren Arbeiterstadtteil. Das Erscheinungsbild des Ortes wurde stark von der Industrialisierung beeinflusst. Aufgrund seiner zentralen Lage an der Eisenbahnstraße war Oberbilk Mitte des 19. Jahrhunderts ein idealer Ort, um dort Arbeits- und Wohnraum für Mitarbeiter zu schaffen.

Heute ist Oberbilk ein buntes und belebtes Viertel im Herzen von Düsseldorf. Modernes Stadtleben und vielfältiger Komfort vereinen sich an der Grenze zwischen Bilk, Unterbilk und Flingern. In wenigen Minuten gelangen sie fußläufig in die Düsseldorfer Innenstadt.

Im Norden grenzt Oberbilk an Flingern-Süd und im Osten an Lierenfeld und Eller. Südlich von Oberbilk liegt Wersten.

Auch ohne eigenes Auto sind Sie hier mobil, durch die zentral gelegenen Verkehrsanbindungen können Sie Ihre alltäglichen Erledigungen unkompliziert verrichten. Eine schnelle Anbindung an die Autobahnen A46 & A52 zeichnet die Lage des Objektes ebenfalls aus.

Von Supermärkten, inhabergeführte Läden und Boutiquen bis hin zu Bildungseinrichtungen, bietet Oberbilk seinen Bewohnern alles, was man braucht. Dabei besticht das Viertel vor allem mit einer urbanen Atmosphäre mit vielen Geschäften und Cafés.

Die vielen Kitas und Schulen ergänzen das umfassende Angebot in Oberbilk.

Düsseldorfs beliebte Grünflächen wie der Volksgarten und der Südpark sorgen für eine Auszeit von einem arbeitsreichen Alltag. Mitten in Oberbilk liegt der Lessingplatz, an dem Menschen jeden Alters zusammenkommen, um die schönsten Stunden des Tages gemeinsam ausklingen zu lassen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	225,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Küche in Wohn/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Flur 4.OG



Schlafzimmer 4.OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 4.OG



Duschbad 4.OG

# Exposé - Galerie



Duschbad 4.OG



Vollbad 5.OG

# Exposé - Galerie



Vollbad 5.OG



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Abstellraum 1



Abstellraum 2

# Exposé - Galerie



Abstellraum 3



Ankleide

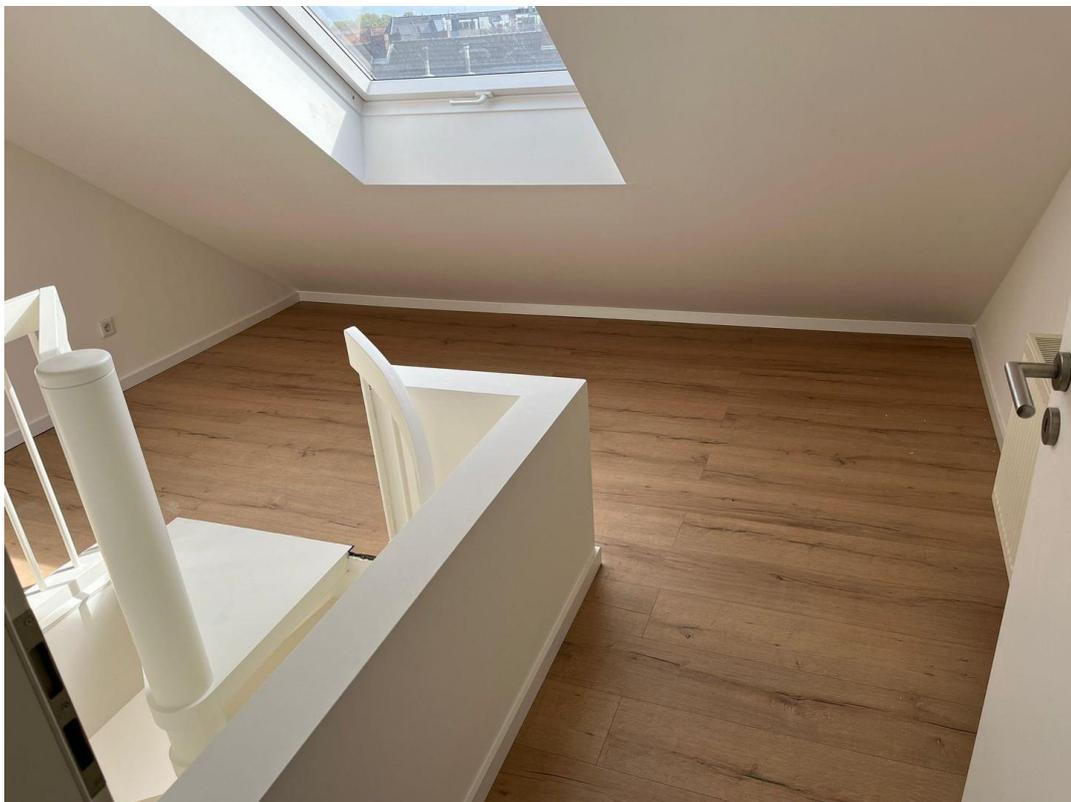
# Exposé - Galerie



Zimmer DG

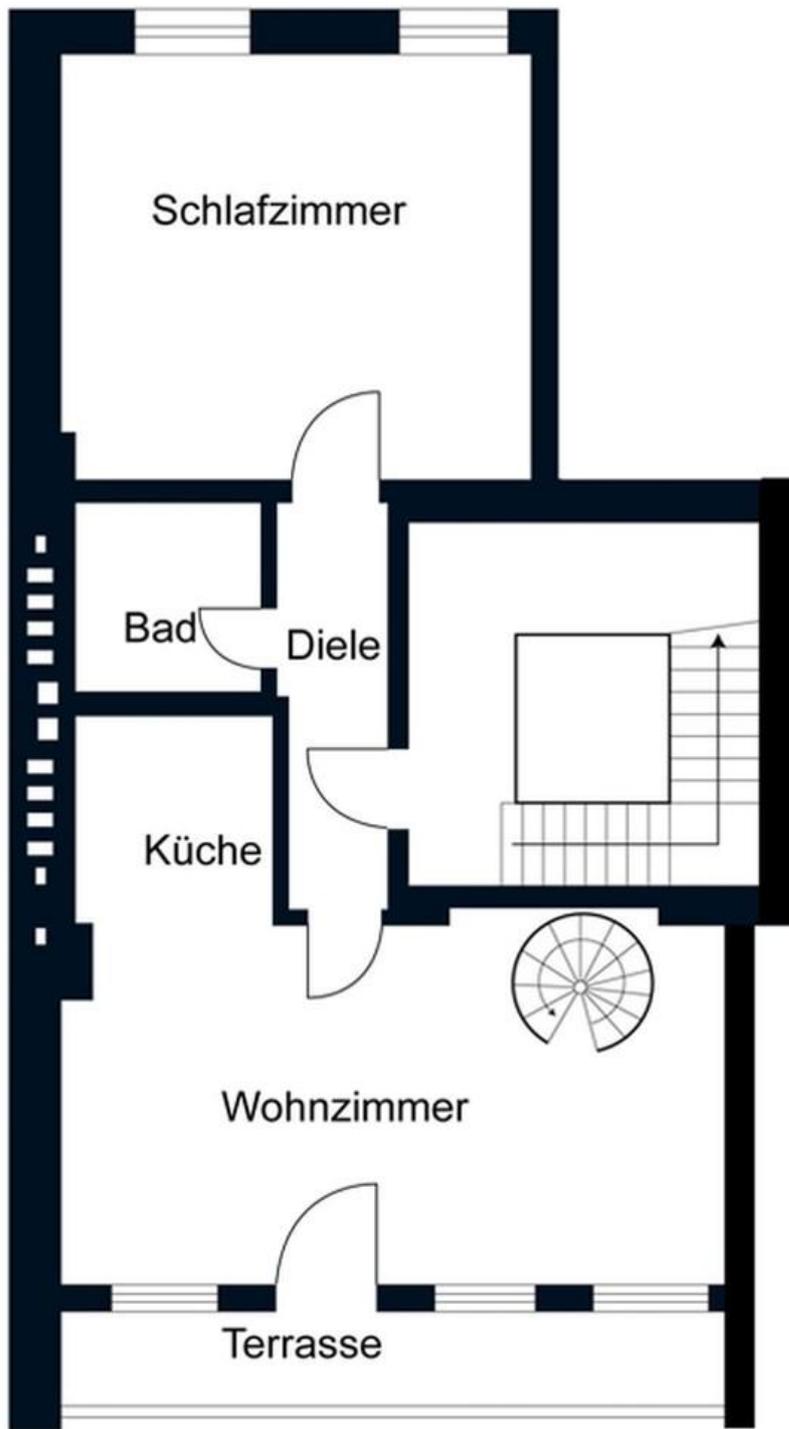


Treppenaufgang



Treppenaufgang

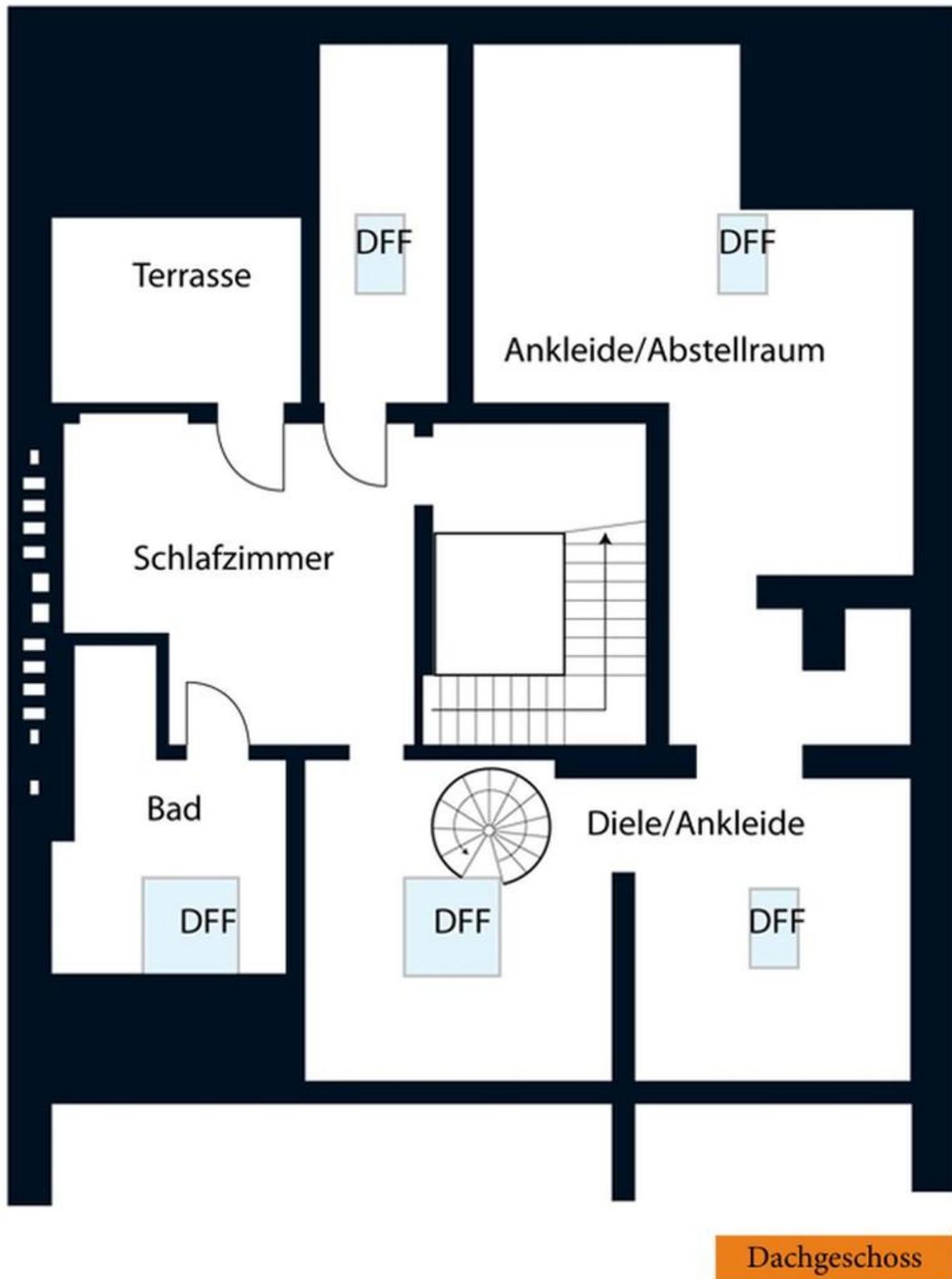
# Exposé - Grundrisse



4. OG

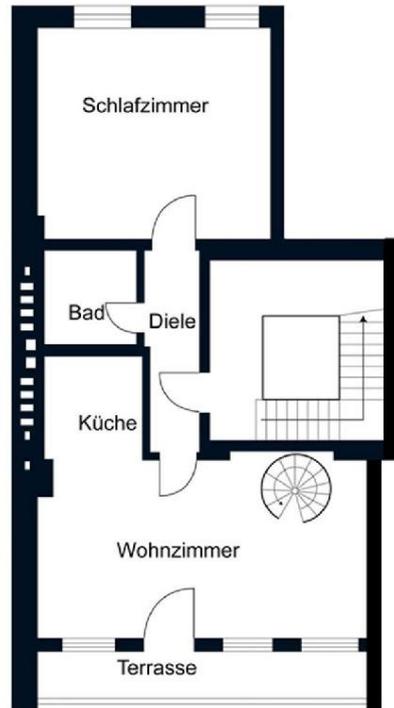
4. OG

# Exposé - Grundrisse

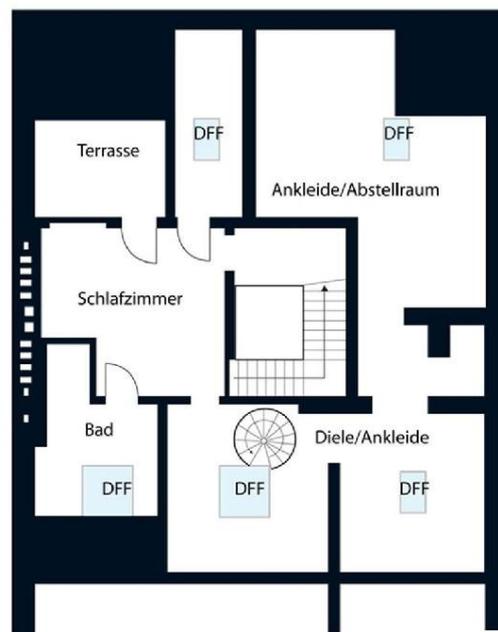


DG

# Exposé - Grundrisse



4. OG



Dachgeschoss