

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

### Zentrale 4-Zimmer-Wohnung mit großen Terrassen und Blick ins Grüne



Objekt-Nr. OM-320824

#### Wohnung

Verkauf: **735.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Pock

Florastraße 4  
40217 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.05.2025
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	117,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	150 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Absolut zentrale Lage, ideale Aufteilung und ein schönes Ambiente mitten im beliebten Unterbilk? Das alles und noch viel mehr hat diese im Jahr 2013 kernsanierte wunderbare 4-Zimmerwohnung zu bieten. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1953. Zentrum Ihres künftigen Lebens wird das große Wohnzimmer mit halboffener Küche und einem schönen Essbereich vor der wunderschönen Terrasse. Die offene Wohnküche bietet die perfekte Mischung aus geselligem Kochen und entspanntem Fernsehabend. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die große Terrasse mit Blick in die unübertroffene grüne und ruhige Oase im Innenhof. Das Elternschlafzimmer verfügt neben einem direkten Zugang auf den 2. Balkon zudem über ein modernes Bad en Suite mit Eckbadewanne. Ein zweites vollwertiges modernes Bad verfügt über eine Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss. Hochwertiger Laminatboden in den Wohn- und Schlafräumen, moderne Fliesen in den beiden zeitgemäßen Bädern, ein überdachter Balkon und eine große ruhige Sonnenterrasse, alles wirkt wie aus einem Guss. Schon wenn Sie die Wohnung betreten, stellt sich sofort das Gefühl ein: 'Hier möchte ich bleiben'. Ein Abstellraum, direkt an den Flur angrenzend, sowie ein Arbeitszimmer runden das Angebot ab. Aktuell ist die Wohnung möbliert vermietet. Der Auszug der Mieter ist Ende April 2025. Die jährliche Miete beträgt etwa 30.000 Euro.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde 2013 kernsaniert und ist in einem gepflegten Zustand.

- Modernisierung aller Bäder (Bad en Suite mit Eckwanne, Gästebad mit Regendusche),
- Alle Wände und Decken glatt gespachtelt/verputzt, gestrichen, Decke gedämmt.
- Hochwertige neue Laminat-Böden in allen Räumen (Holzoptik dunkel glänzend).
- Neue Heizkörper.
- 2013 neu installierte vollständige Küche.
- Große Terrasse mit Süd-Ost Ausrichtung.
- Großer Balkon vor dem Schlafzimmer mit Holzboden.
- Neue Kassetten Türen und Zargen in der gesamten Wohnung, Glastür zum zweiten Zimmer.
- Neue Elektrik und Sanitärleitungen in der gesamten Wohnung.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Zentral, in Unterbilk, 5 Minuten zur KÖ, 5 Minuten zum Rhein,

Sonstiges: Supermarkt Ca. 200 m Schule Ca. 500 m Kindergarten/KiTa Ca. 500 m Ärztliche Versorgung Ca. 200 m Bushaltestelle Ca. 100 m Autobahn Ca. 3 km Bahnhof Ca. 1 km

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

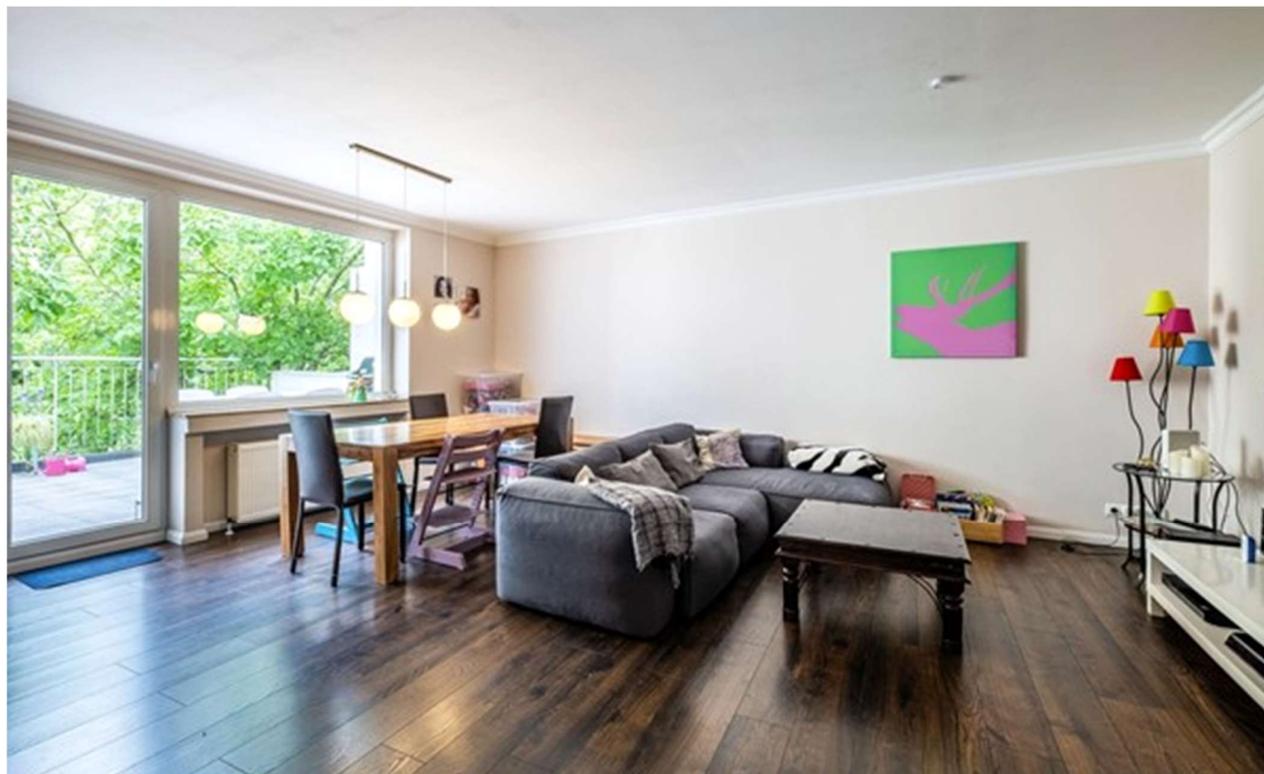


# Exposé - Anhänge

1.

# Exposé – Oase in Unterbilk

Komfortable Wohnung mit vier Zimmern in perfekter Stadtlage und großen Terrassen mit wunderschönem Blick ins Grüne



Adresse: Florastrasse 4, 40217 Düsseldorf

<b>Wohnfläche</b>	Ca. 117 m <sup>2</sup>
<b>Etage</b>	2
<b>Zimmer</b>	4 Zimmer, 2 Bäder, 1 Abstellraum
<b>Grundstücksgröße</b>	Ca. 255 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	1952
<b>Sanierung</b>	Kernsaniert in 2013
<b>Balkon und Terrasse</b>	ja
<b>Ausrichtung</b>	Süd-Ost
<b>Heizung</b>	Gasetagenheizung
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis, gültig bis 25.8.2032
<b>Endenergiekennwert</b>	98,4 KWh/m <sup>2</sup> a, Energieeffizienzklasse C
<b>Hausgeld</b>	150 Euro
<b>Jahresmiete</b>	Ca. 30.000 Euro
<b>Verfügbar</b>	Mitte 2025

**Kaufpreis: 735.000 € (provisionsfrei, von privat)**

EXPOSE: OASE IN UNTERBILK.

KONTAKT: DR. POCK, TELEFON: 0176-45977191. E-MAIL: THOMAS.POCK@GMAIL.COM

*Wohnzimmer und offene Wohnküche:*



*Blick auf die offene Wohnküche:*



*Küche mit Blick auf die Terrasse:*



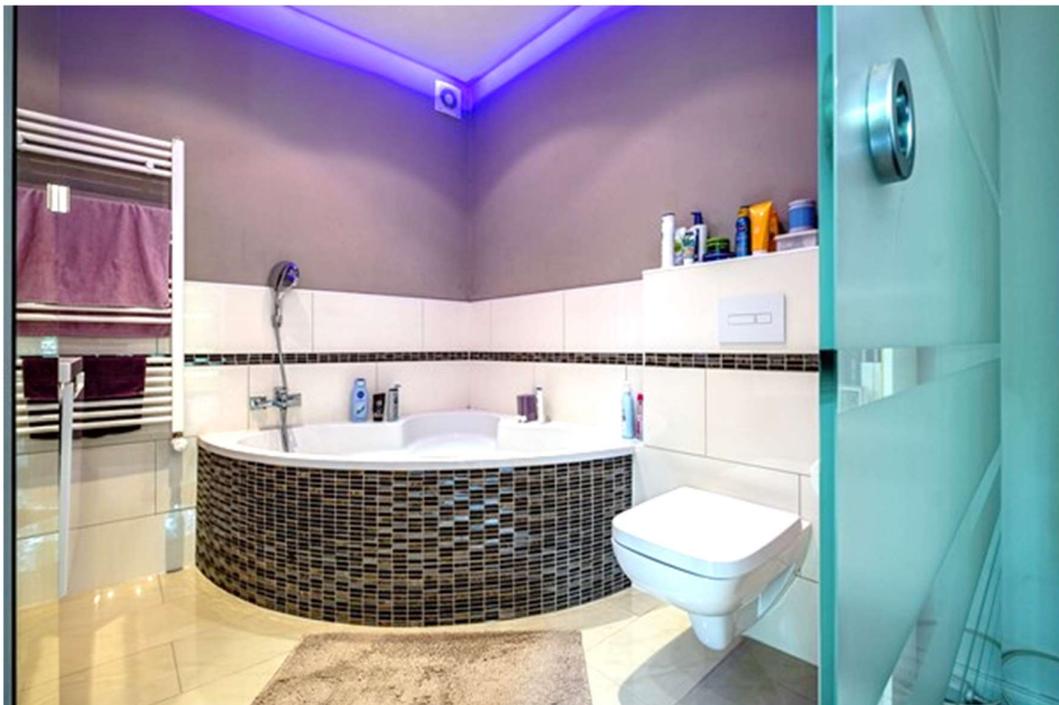
*Große Terrasse, Blick in Richtung Wohnzimmer:*



*Großes Schlafzimmer:*



*Bad en Suite:*



*Großer Balkon vor dem Schlafzimmer:*



*Blick von der Terrasse ins Grüne:*



*Zimmer 2 – mit Süd-West-Ausrichtung der Fensterfront:*



*Zimmer 3:*



*Treppenhaus:*

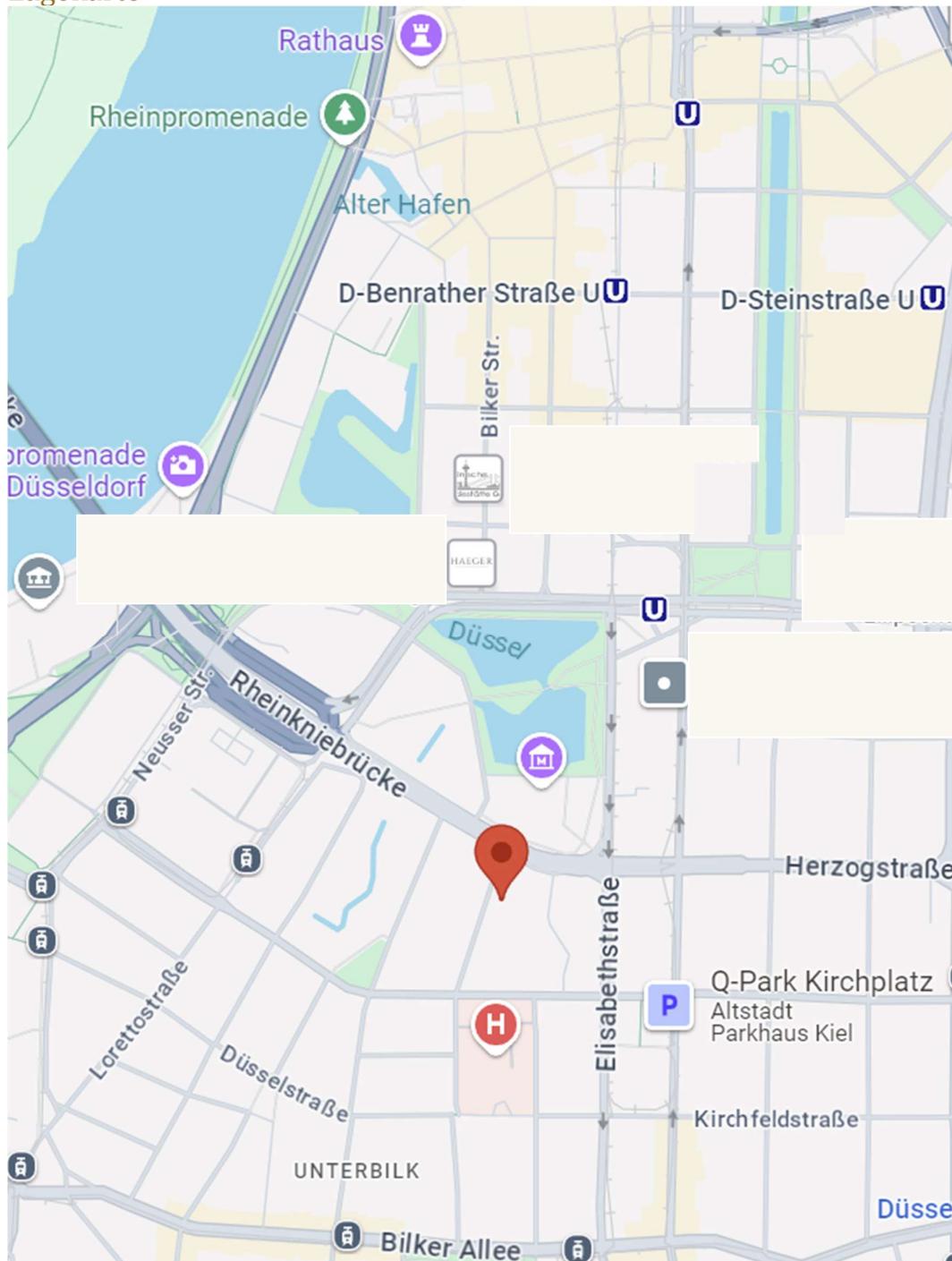


*Hausfront:*



# Lage

## Lagekarte



## Lagebeschreibung

---

Die Lage ist Perfekt, und vereint Leben in der Großstadt mit allen Vorzügen einer lebendigen kleinen Siedlung – Unterbilk.

Warum Unterbilk? Für echte Unterbilker stellt sich diese Frage überhaupt nicht. Wer hier bereits wohnt, kann sich nicht mehr vorstellen, woanders zu leben. Denn kaum ein Düsseldorfer Viertel besitzt so eine Strahlkraft und gleichzeitig die Gemütlichkeit einer kleinen Siedlung, in der jeder jeden kennt.

Hier kommt eine bunte Mischung von Düsseldorfern zusammen, die sich alle ganz bewusst für dieses Viertel entschieden haben: junge medienschaffende Werber, Kreative, ITler und Designer haben das Leben hier die letzten 20 Jahre geprägt. Jetzt zieht der Stadtteil all die an, die sich dieser Faszination auch nicht entziehen können.

Ein gewachsenes Viertel mit allem, was Sie brauchen, direkt vor der Tür. Vor allem rund um die Lorettostraße, dem Herzen von Unterbilk, wird in einem ganz besonderen Ambiente der Genuss gefeiert.

Hier haben sich coole Bars, angesagte Cafés und Restaurants für jeden Geschmack angesiedelt – zur Frida oder zum Holländer-Leo pilgert ganz Düsseldorf. Direkt daneben kauft man seinen Schnittlauch bei dem Gemüsemann, der hier schon seit 50 Jahren ist und bleiben wird. Tradition und Veränderung, Beständigkeit und Wandel, In-Viertel und bodenständiges Dorf in der Stadt: Unterbilk ist all das. Und erfindet sich immer wieder neu.

Der Einzelhandel bietet alles in Laufweite. Kleine, inhabergeführte Geschäfte und individuelle Boutiquen mit liebevoll ausgesuchtem Sortiment und persönlicher Beratung prägen das Straßenbild. Selbst zu der direkt am Bahnhof Bilk gelegenen Shopping Mall "Düsseldorf Arcaden" mit ihren 110 Geschäften und einem Schwimmbad sind es nur 10 Gehminuten.

## Entfernungen

<b>Supermarkt</b>	Ca. 200 m
<b>Schule</b>	Ca. 500 m
<b>Kindergarten/KiTa</b>	Ca. 500 m
<b>Ärztliche Versorgung</b>	Ca. 200 m
<b>Bushaltestelle</b>	Ca. 100 m
<b>Autobahn</b>	Ca. 3 km
<b>Bahnhof</b>	Ca. 1 km

## Objektbeschreibung

---

Absolut zentrale Lage, ideale Aufteilung und ein schönes Ambiente mitten im beliebten Unterbilk?

Das alles und noch viel mehr hat diese im Jahr 2013 kernsanierte wunderbare 4-Zimmerwohnung zu bieten. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1953.

Zentrum Ihres künftigen Lebens wird das große Wohnzimmer mit halboffener Küche und einem schönen Essbereich vor der wunderschönen Terrasse.

Die offene Wohnküche bietet die perfekte Mischung aus geselligem Kochen und entspanntem Fernsehabend. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die große Terrasse mit Blick in die unübertroffene grüne und ruhige Oase im Innenhof.

Das Elternschlafzimmer verfügt neben einem direkten Zugang auf den 2. Balkon zudem über ein modernes Bad en Suite mit Eckbadewanne.

Ein zweites vollwertiges modernes Bad verfügt über eine Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss. Hochwertiger Laminatboden in den Wohn und Schlafräumen, moderne Fliesen in den beiden zeitgemäßen Bädern, ein überdachter Balkon und eine große ruhige Sonnenterrasse, alles wirkt wie aus einem Guss.

Schon wenn Sie die Wohnung betreten, stellt sich sofort das Gefühl ein: 'Hier möchte ich bleiben'. Ein Abstellraum, direkt an den Flur angrenzend, sowie ein Arbeitszimmer runden das Angebot ab.

Aktuell ist die Wohnung möbliert vermietet. Der Auszug der Mieter ist Ende April 2025. Die jährliche Miete beträgt etwa 30.000 Euro.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

Die Wohnung wurde 2013 kernsaniert und ist in einem gepflegten Zustand.

- Modernisierung aller Bäder (Bad en Suite mit Eckwanne, Gästebad mit Regendusche),
- Alle Wände und Decken glatt gespachtelt/verputzt, gestrichen, Decke gedämmt.
- Hochwertige neue Laminat-Böden in allen Räumen (Holzoptik dunkel glänzend).
- Neue Heizkörper.
- 2013 neu installierte vollständige Küche.
- Große Terrasse mit Süd-Ost Ausrichtung.
- Großer Balkon vor dem Schlafzimmer mit Holzboden.
- Neue Kassetten Türen und Zargen in der gesamten Wohnung, Glastür zum zweiten Zimmer.
- Neue Elektrik und Sanitärleitungen in der gesamten Wohnung.

# Grundriss

---



## Daten im Überblick

---

### Objekt

<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Etagenwohnung

### Adresse

<b>Straße</b>	Florastraße
<b>Hausnummer</b>	4
<b>PLZ</b>	40217
<b>Ort</b>	Düsseldorf
<b>Etage</b>	2
<b>Geschosse</b>	5

### Flächen & Zimmer

<b>Wohnfläche</b>	Ca. 117 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	4
<b>Anzahl Badezimmer</b>	2
<b>Anzahl Kellerräume</b>	1

### Zustand

<b>Baujahr</b>	1952
<b>Bauweise</b>	Wiederaufbau, Massiv
<b>Zustand Wohnung</b>	Kernsaniert in 2013
<b>Deckenhöhe (durchschnittlich)</b>	Ca. 2,60 m
<b>Elektroinstallation</b>	3-adrig, neu in 2013
<b>FI-Schalter</b>	Vorhanden

### Heizung

<b>Energieausweistyp</b>	Verbrauchsausweis
<b>Gültig bis</b>	25.8.2032
<b>Befuerung/Energieträger</b>	Gas
<b>Heizungstyp</b>	Gasetagenheizung
<b>Befuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Heizkörper, neu seit 2013

### Sonstige Ausstattungsmerkmale

<b>Terrassen</b>	1 Terrasse, ca. 16 m <sup>2</sup> , Süd-Ost-Ausrichtung
<b>Balkon</b>	1 Balkon, ca. 7 m <sup>2</sup> , Süd-Ost-Ausrichtung

### Internet & Fernsehen

<b>Internetgeschwindigkeit</b>	z.B. 100 MBit/s
<b>Internetanbieter</b>	Telekom, Vodafone, Stadtwerke, etc.
<b>Fernsehanschluss</b>	Kabel, Satellit, etc.

## Überblick

---

<b>Kaufpreis</b>	735.000 Euro
<b>Provisionsfrei</b>	
<b>Hausgeld</b>	Ca. 150 Euro/Monat
<b>Jahresmiete aktuell</b>	Ca. 30.000 Euro
<b>Verfügbarkeit</b>	Ab Mai 2025

## Kontakt

---

<b>Ansprechpartner</b>	Dr. Thomas Pock
<b>E-Mail-Adresse</b>	thomas.pock@gmail.de
<b>Telefonnummer</b>	0176-45977191
<b>Erreichbarkeit</b>	Flexibel
<b>Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten</b>	In Absprache ab sofort