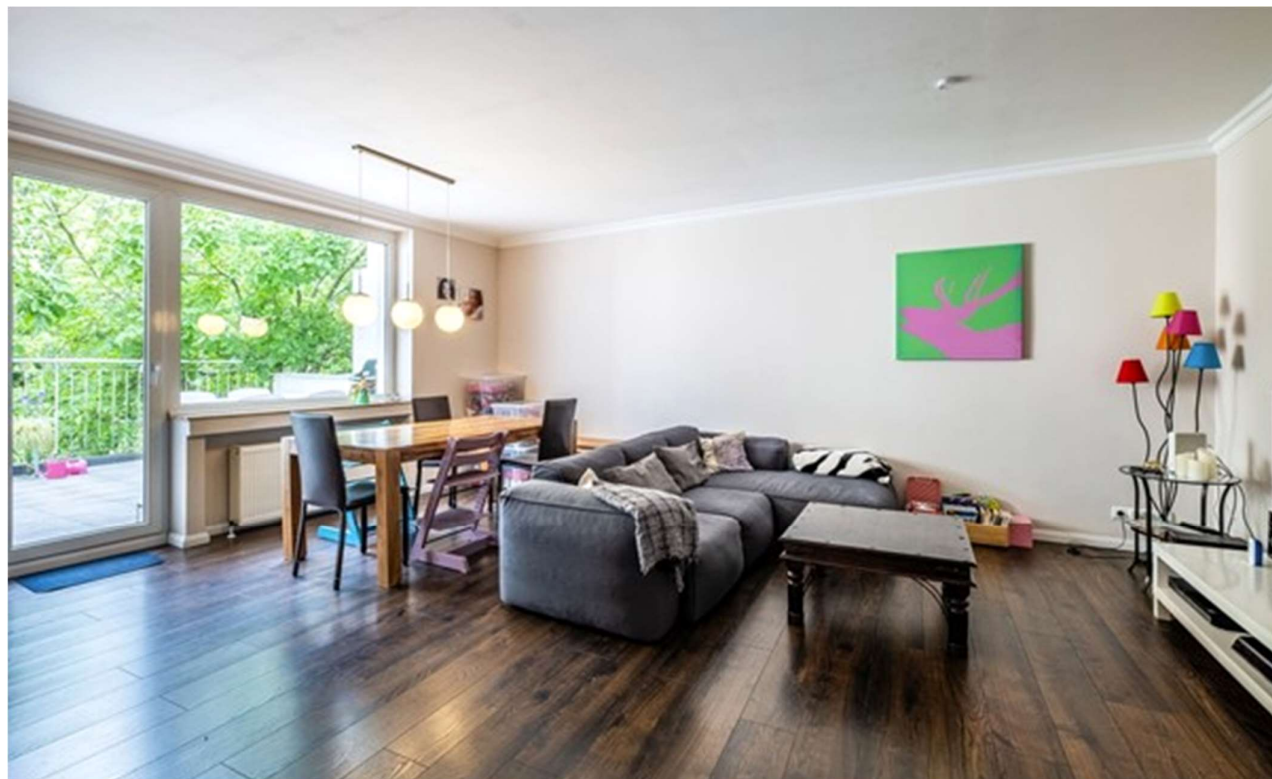


Exposé – Oase in Unterbilk

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



Adresse: Florastrasse 4, 40217 Düsseldorf

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



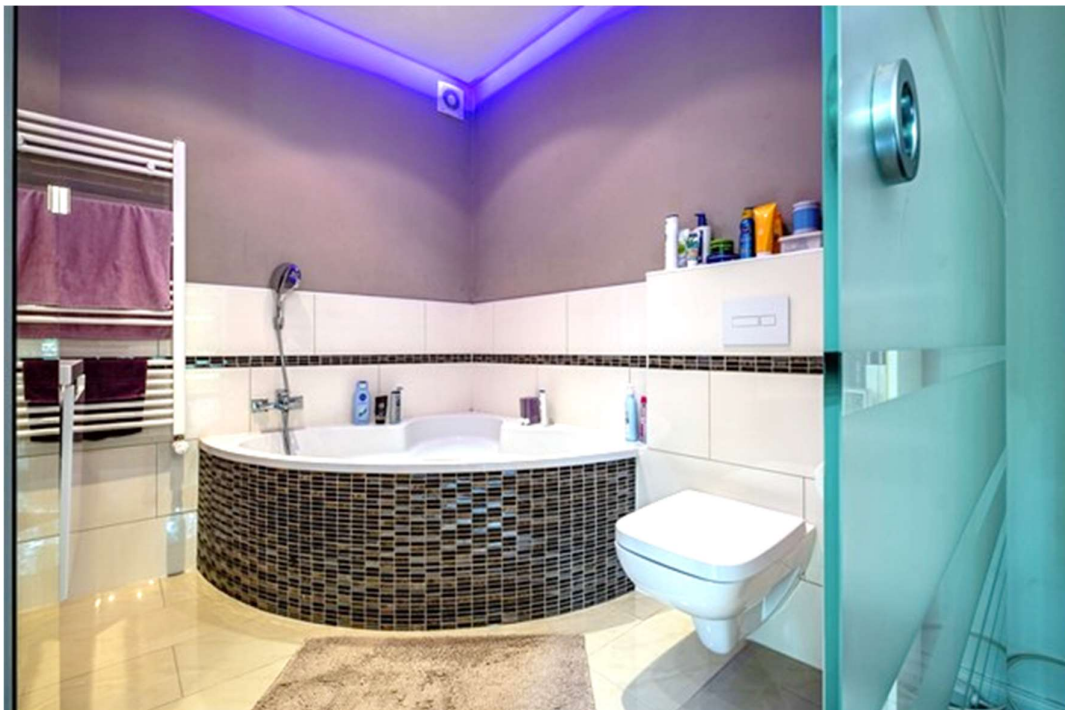
Große Terrasse, Blick in Richtung Wohnzimmer:



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:

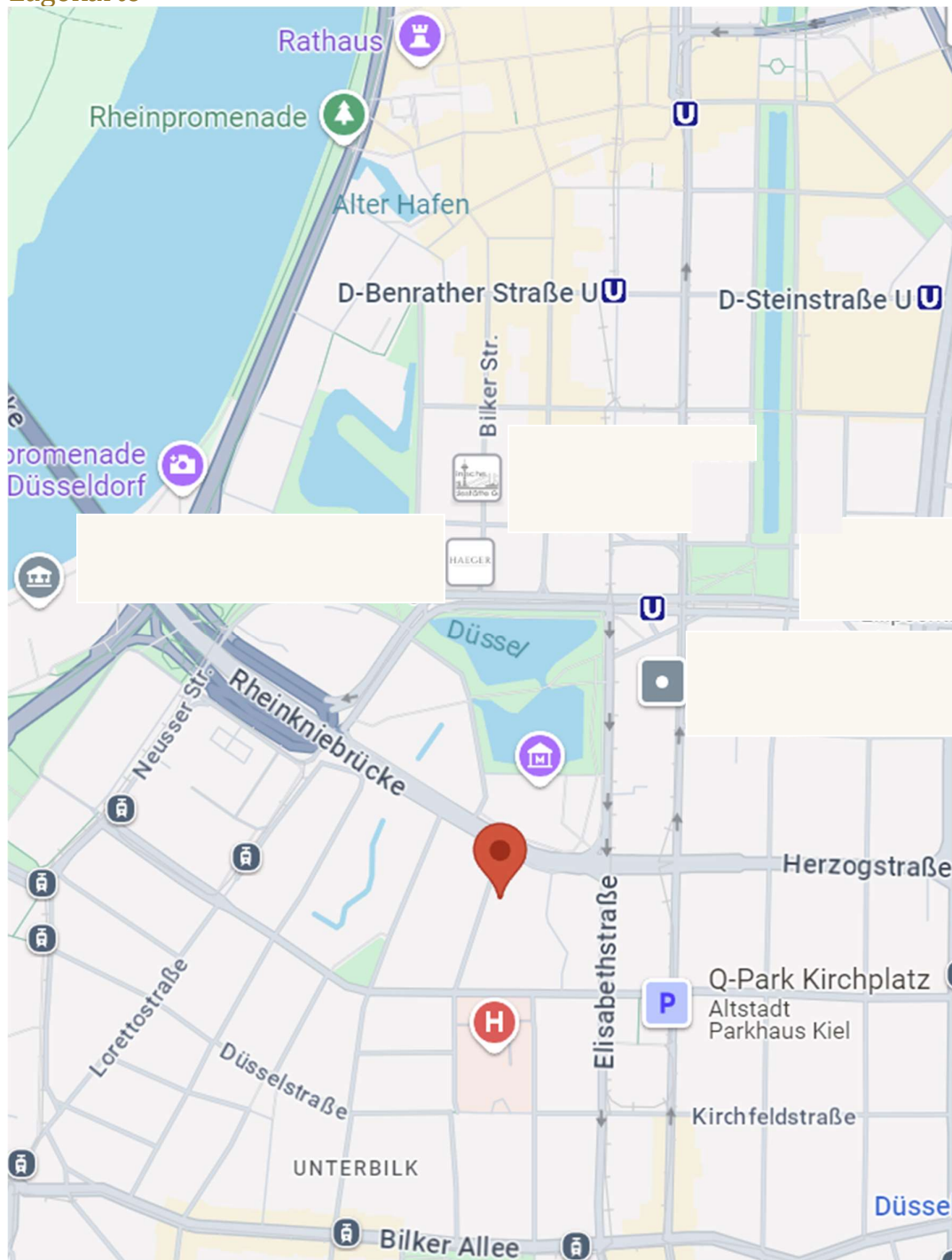


Hausfront:



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

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

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

Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung

Adresse

Straße	Florastraße
Hausnummer	4
PLZ	40217
Ort	Düsseldorf
Etage	2
Geschosse	5

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	Ca. 117 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Kellerräume	1

Zustand

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

Heizung

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

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Terrassen	1 Terrasse, ca. 16 m ² , Süd-Ost-Ausrichtung
Balkon	1 Balkon, ca. 7 m ² , Süd-Ost-Ausrichtung

Internet & Fernsehen

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

Überblick

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

Kontakt

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