

# ATTRAKTIVES APARTMENT IN DÜSSELDORF- UNTERBILK



**Ideal für Kapitalanleger – eine gepflegte,  
gut vermietete Wohnung in Bestlage.**

- 33 qm
- 3. OG
- großer Wohn-/Schlafraum  
mit integrierter Küche
- Duschbad
- Balkon
- Aufzug
- Kellerraum
- derzeit vermietet



**// 155.000 € //**

# ÜBERBLICK

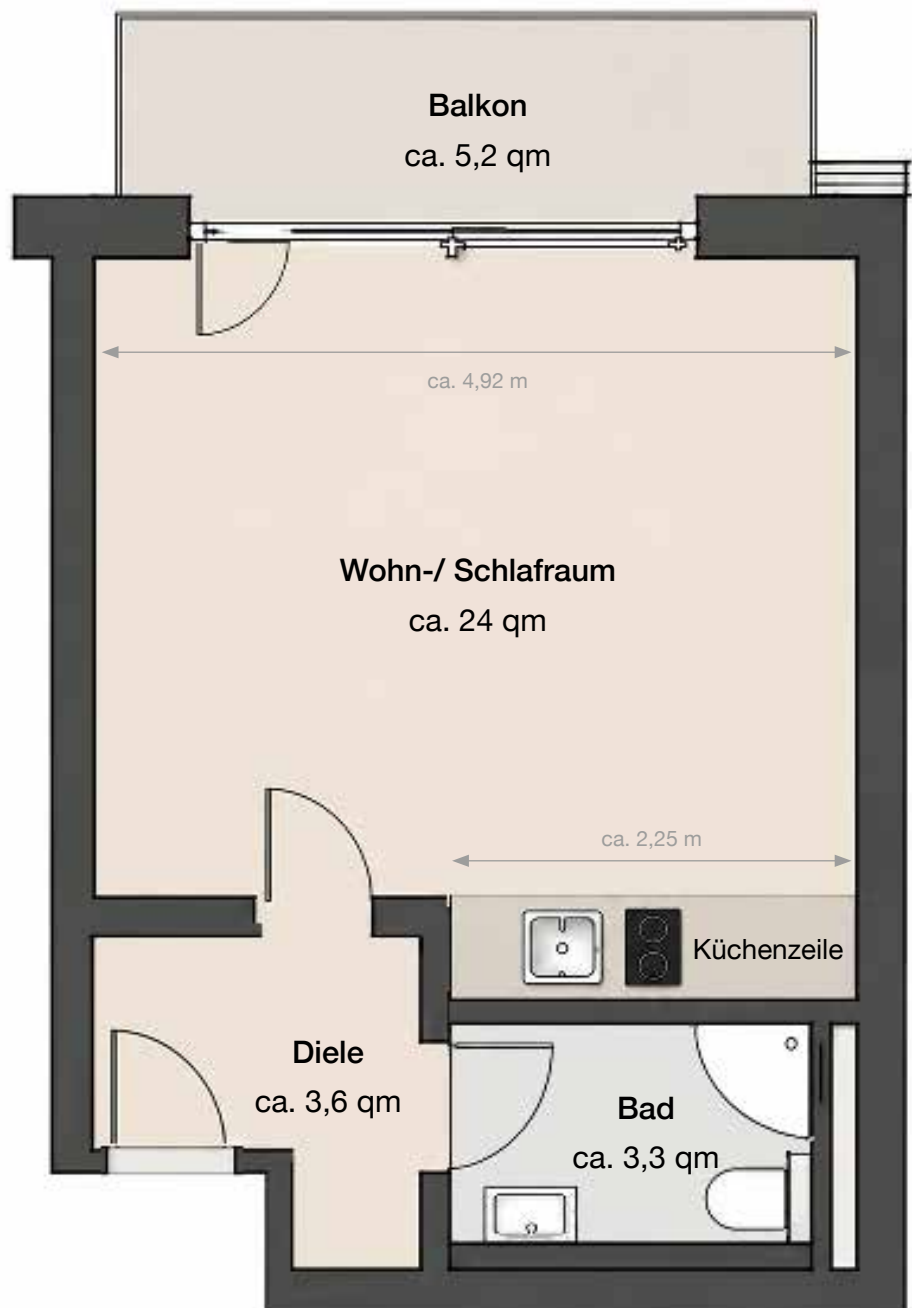
Diese gepflegte Eigentumswohnung vereint urbanes Leben mit einer angenehm ruhigen Wohnatmosphäre in begehrter Lage von Düsseldorf-Unterbilk. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit integrierter Einbauküche, der großzügige Balkon zum ruhigen Innenhof sowie die durchdachte Raumaufteilung schaffen ein modernes und einladendes Wohngefühl.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für Singles, Berufspendler oder Studierende und stellt zugleich eine interessante Kapitalanlage mit guter Vermietbarkeit dar. Eine kompakte, charmante Immobilie mit hoher Alltags-tauglichkeit und attraktivem Entwicklungspotenzial.

**Hausgeld:** 298 EUR (inkl. Rücklagen,  
Heizkosten und Hausreinigung)

**Miete:** seit Juli 2023 vermietet,  
aktuelle Kaltmiete 470 EUR,  
zzgl. 160 EUR NK

**Rücklage:** 112.404,90 EUR  
Anteil Whn. 26 -> 2.162,67 EUR  
(Stand Ende 2024)



# OBJEKTDESCHEIBUNG

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug aus dem Jahr 1975 und bietet auf ca. 33 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen gut durchdachten Grundriss mit angenehmer Raumaufteilung.

Der helle Wohn- und Schlafbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und eröffnet durch seinen gelungenen Zuschnitt vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre und verleihen dem Raum ein angenehmes Wohngefühl.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof – ein geschützter Rückzugsort mit entspannter Atmosphäre.

Die Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und nutzt den vorhandenen Raum optimal aus. Das innenliegende Badezimmer ist mit Dusche und WC ausgestattet.

Bereits im Eingangsbereich bietet die Diele praktischen Stauraum. Pflegeleichter Laminatboden unterstreicht den zeitlosen Charakter der Wohnung und sorgt für ein stimmiges Gesamtbild. Ein separater Kellerraum ergänzt das Angebot sinnvoll und schafft zusätzliche Abstellfläche.



# SANIERUNG

Die Wohnung wurde 2014 umfassend saniert.

## SANITÄR:

- Erneuerung Badezimmer (Fliesen, abgehängte Decke mit Spots, Waschbecken, Dusche und WC, Handtuchheizkörper)
- Heizkörper Wohnzimmer
- Erneuerung Frisch- und Schmutzwasserleitungen in der Wohnung

## ELEKTRO:

- Neue Verteilung mit Haupt FI und Sicherungen
- Kabel und Leitungen neu
- Steckdosen und Lichtschalter neu

## SONSTIGES:

- Laminatboden
- streichen von Wänden, Fenstern, Türen und Balkonboden



# BAD



# KÜCHE



# EINGANGSTÜR / DIELE



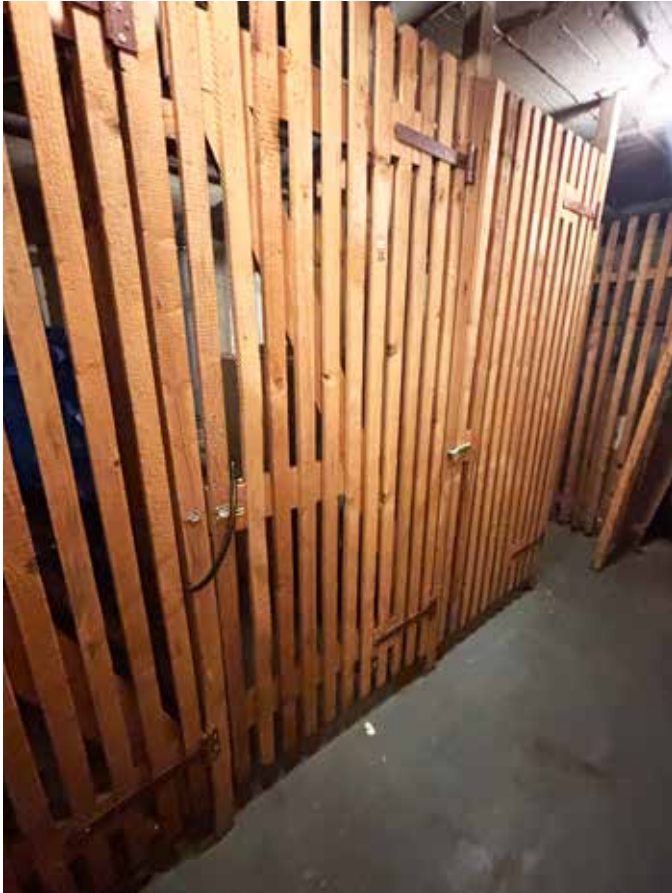
# BALKON & AUSSICHT



# FLUR & TREPPENHAUS



# KELLER & DETAILS



# AUSSENANSICHT



# LAGE & UMGEBUNG

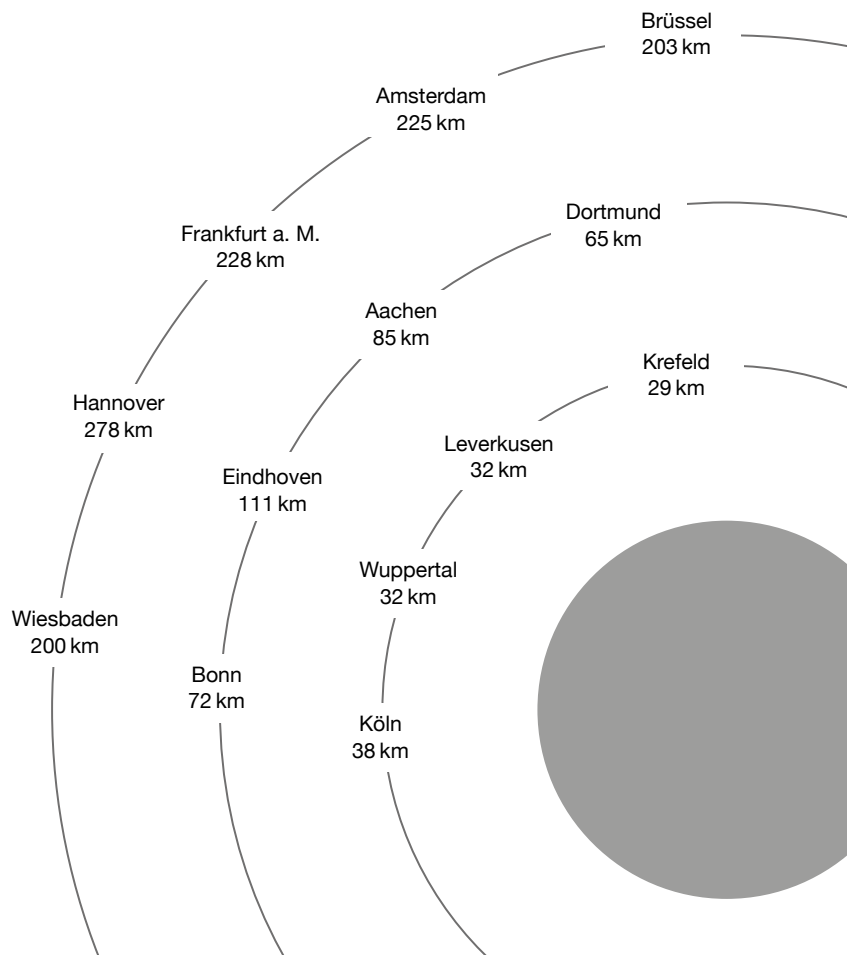
Die Wohnung befindet sich auf der Gladbacher Str. in attraktiver Lage im beliebten Düsseldorfer Stadtteil Unterbilk – einem der gefragtesten und lebendigsten Wohnviertel der Landeshauptstadt. Die Gladbacher Straße verbindet urbanes Lebensgefühl mit einer gewachsenen Nachbarschaft und bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie eine hohe Lebensqualität.

Zahlreiche Cafés, Restaurants, kleine Boutiquen und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar. Besonders die Nähe zu den beliebten Vierteln MedienHafen, Lorettostraße und Bilker Kirche macht den Standort sowohl bei Eigennutzern als auch bei Mietern äußerst attraktiv.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Straßenbahn-, Bus- und S-Bahn-Verbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Düsseldorfer Innenstadt, des Hauptbahnhofs sowie weiterer Stadtteile. Die Universität Düsseldorf und viele größere Arbeitgeber sind ebenfalls gut erreichbar.

Für Erholung und Freizeit bieten der nahegelegene Rhein, der Florapark sowie verschiedene Grünanlagen ideale Möglichkeiten zum Spaziergehen, Sporttreiben und Entspannen.

Die Kombination aus urbanem Wohnen, hoher Nachfrage und ausgezeichneter Infrastruktur macht diese Lage besonders interessant – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.



# KONTAKT

Haben Sie Interesse? Gerne können Sie uns für genauere Infos kontaktieren.



Real Estate Communication



Asp.: Birte Fröhlich

Lindenstr. 14

50674 Köln

0163 420 66 01

[info@bird-immobilien.de](mailto:info@bird-immobilien.de)

[www.bird-immobilien.de](http://www.bird-immobilien.de)