

EXPOSÉ

+ Bilk / Flehe + 4-Zimmer-Wohnung + ca. 109 m²
Wohnfläche + renoviert + 1. OG + im 3-Familienhaus +



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 40223 Düsseldorf
Baujahr: 1959
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 109 m²
Nutzfläche (ca.): 3 m²
Nebenkosten (ca.): 350,- €
Warmmiete (ca.): 1.950,- €
Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaltmiete
€ 1.600,-

> Etagenwohnung

> Düsseldorf

> 4 Zimmer

> 109 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7583



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	40223 Düsseldorf
Baujahr	1959
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	109 m ²
Nutzfläche (ca.)	3 m ²
Kaltmiete	1.600,- €
Nebenkosten (ca.)	350,- €
Warmmiete (ca.)	1.950,- €
Kaution	4.800,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	131,90 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-04-23
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1959
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	3.00
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Befuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
bezugsfrei ab	01.06.2026

Objektbeschreibung:

Diese großzügige renovierte 4-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten 3-Familienhauses in Düsseldorf und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie einen angenehmen Wohnkomfort. Auf ca. 109 m² Wohnfläche bietet sie ein ideales Zuhause für Paare, Familien oder anspruchsvolle Singles mit größerem Platzbedarf.

Die Wohnung ist ab dem 1. Juni 2026 bzw. nach Absprache verfügbar.

Das Herzstück der Wohnung ist das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zum großzügigen, ca. 12 m² großen Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Der angrenzende Essbereich ist durch eine

praktische Schiebetür mit dem Wohnzimmer verbunden und ermöglicht ein offenes, zugleich aber flexibel nutzbares Wohnkonzept. Die Küche verfügt über eine zusätzliche Vorratsnische und bietet somit praktischen Stauraum im Alltag. Die vorhandene Einbauküche geht in den Besitz des Mieters über.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Eines der Schlafzimmer verfügt zusätzlich über einen kleinen integrierten Stauraum, der sich ideal als Ankleidebereich oder für zusätzliche Abstellmöglichkeiten nutzen lässt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein separates WC, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil sowie die gemeinschaftliche Nutzung des Waschkellers. Die im Jahr 1998 erneuerten Fenster und Balkontüren unterstreichen den gepflegten Zustand der Immobilie. Ein moderner Internetanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1959 und präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Ein Stellplatz ist nicht direkt am Objekt vorhanden, jedoch bestehen Anmietmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe gegenüber dem Haus.

Insgesamt bietet diese attraktive Etagenwohnung eine gelungene Kombination aus großzügigem Platzangebot, funktionaler Aufteilung und angenehmer Wohnatmosphäre in gefragter Lage von Düsseldorf.

Ausstattung:

- + 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon
- + 1. Obergeschoss in einem gepflegten 3-Familienhaus
- + Baujahr 1959
- + ca. 109 m² Wohnfläche
- + Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon (ca. 12 m²)
- + Esszimmer mit Schiebetür zum Wohnzimmer
- + Küche mit Vorratsnische (vorhandene Küche geht in den Besitz des Mieters über)
- + 2 Schlafzimmer
- + Badezimmer mit Fenster, Badewanne - ohne WC
- + WC mit Fenster
- + Kellerabteil
- + Waschkeller
- + Fenster und Balkontüren wurden 1998 erneuert

Eckdaten

> Etagenwohnung

> Düsseldorf

> 4 Zimmer

> 109 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7583



+ Internetverfügbarkeit: Vodafone Leitung bis zu 1 GBit, Telekom DSL bis zu 100 MBit

+ KEIN STELLPLATZ (Mietoptionen stehen gegenüber vom Haus zur Verfügung)

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage von Düsseldorf, im beliebten Stadtteil Bilk, unweit des Universitätsklinikums und mit hervorragender Anbindung an die Innenstadt. Die Fleher Straße zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur mit einer guten Mischung aus ruhigem Wohnen und urbaner Infrastruktur aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie zahlreiche Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar. Auch das nahegelegene Einkaufszentrum Düsseldorf Arcaden bietet ein umfangreiches Angebot an Geschäften und Dienstleistungen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die Düsseldorfer Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zu umliegenden Stadtteilen. Auch die Autobahnen A46 und A57 sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine gute regionale Anbindung.

Für Erholung und Freizeit bieten sich die nahegelegenen Grünflächen und der Rhein mit seinen weitläufigen Uferwegen an, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien einladen. Zudem befinden sich Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen in direkter Nähe, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus urbanem Leben, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Thurner + Söhne Immobilien GmbH erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Objektbilder:



Essbereich



Küche

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Düsseldorf
- > 4 Zimmer

- > 109 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7583



Vorratsraum Küche



Abstell-/Ankleidekammer



Schlafzimmer I



Badezimmer



Schlafzimmer II



WC

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Düsseldorf
- > 4 Zimmer

- > 109 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7583



Flur



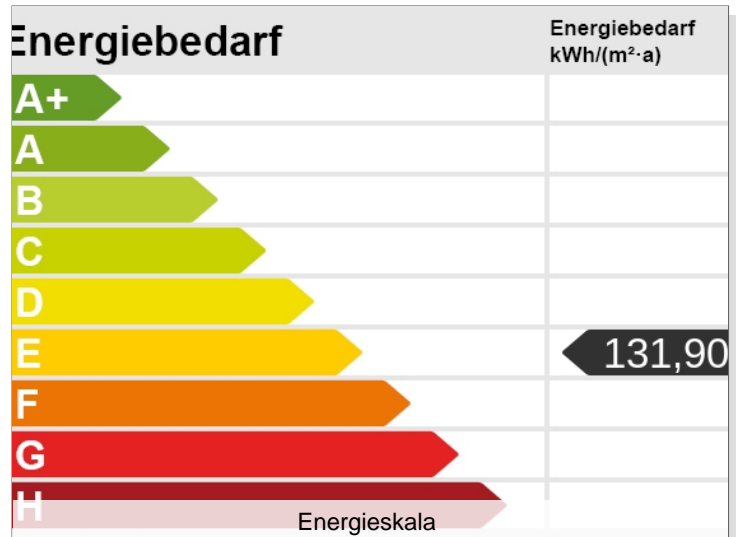
Ansicht



Balkon



Blick in den Garten



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Düsseldorf
- > 4 Zimmer

- > 109 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7583



> Etagenwohnung

> Düsseldorf

> 4 Zimmer

> 109 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7583



AGB:

AGB

Unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen sind die Grundlage für erfolgreiche Geschäftsbeziehungen mit unseren Kunden. Sie bieten beiden Seiten Sicherheit und Berechenbarkeit. Sie werden regelmäßig an gesetzliche Bestimmungen angepasst.

1. Behandlung von Angeboten

Angebote und Mitteilungen der Thurner + Söhne Immobilien GmbH, aus denen die Gelegenheit zum Abschluss eines Kauf- bzw. Mietvertrages hervorgeht, sind ausschließlich für den Adressaten bzw. den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung der Thurner + Söhne Immobilien GmbH an Dritte weitergegeben werden. Zuwiderhandlungen verpflichten den Weitergebenden zur Zahlung der Provision in der ursprünglich vereinbarten Höhe.

2. Vertragsabschluss

a) Mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages bzw. eines Mietvertrages durch den Nachweis oder die Vermittlung der Thurner + Söhne Immobilien GmbH ist zu deren Gunsten eine Provision verdient und fällig. Wird der Vertrag zu anderen als den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dies den Provisionsanspruch nicht, sofern das zustande gekommene Geschäft mit dem angebotenen Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Entsprechendes gilt, wenn ein anderer als der ursprünglich vorgesehene Vertrag geschlossen wird. (z.B. Kauf statt Miete oder Erbbaurechtskauf statt Grundstückskauf).

b) Die Thurner + Söhne Immobilien GmbH hat Anspruch auf Anwesenheit beim Vertragsabschluss. Erfolgt ein Vertragsabschluss ohne Anwesenheit der Thurner + Söhne Immobilien GmbH, so ist ihr vom Auftraggeber unverzüglich Auskunft über den Vertragspartner und die Vertragskonditionen zu erteilen. Der Auftraggeber ist verpflichtet, der Thurner + Söhne Immobilien GmbH auf Verlangen eine Vertragsabschrift zu überlassen.

c) Nimmt der Auftraggeber von seinen Vertragsabsichten Abstand, ist er verpflichtet, die Thurner + Söhne Immobilien GmbH unverzüglich schriftlich zu informieren.

3. Provision

Folgende Provisionssätze sind im Erfolgsfalle zu zahlen, wobei der Standort der Immobilie maßgeblich ist. Die Provisionssätze gelten, soweit in dem jeweiligen Angebot nicht ausdrücklich ein anderer Provisionssatz

genannt ist.

Bundesländer Bayern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen; Baden-Württemberg:

An- und Verkauf, berechnet aus dem Gesamtkaufpreis der Immobilie vom Käufer und Verkäufer je 3%

Anmietung vom Vermieter, bei direktem Suchauftrag vom Mieter
Bei Verträgen mit einer Laufzeit unter 10 Jahren 3 Monatsnettomieten,
bei Verträgen ab einer Laufzeit von 10 Jahren 3,5 Monatsnettomieten.

Bundesländer Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen:

Ankauf, berechnet aus dem Gesamtkaufpreis der Immobilie vom Käufer 6%

Anmietung vom Vermieter, bei direktem Suchauftrag vom Mieter
Bei Verträgen mit einer Laufzeit unter 10 Jahren 3 Monatsnettomieten,
bei Verträgen ab einer Laufzeit von 10 Jahren 3,5 Monatsnettomieten

Bei Vereinbarung einer Mietoption erhöht sich die Provision um eine halbe Monatsnettomiete. Sollte eine Staffelmiete vereinbart sein, so ist die Durchschnittsmiete der vereinbarten Vertragslaufzeit als Berechnungsgrundlage für die Provision maßgebend. Bei mietfreien Zeiten wird die Miethöhe angesetzt, die im Anschluss an die Mietfreiheit vereinbart ist.

Die vorgenannten Provisionssätze für An- und Verkauf gelten entsprechend für den Fall der Übertragung oder Bestellung eines Erbbaurechts. Die Provision wird im Fall der Übertragung des Erbbaurechts aus dem Gesamtkaufpreis und im Fall der Bestellung des Erbbaurechts aus dem auf die gesamte Vertragsdauer anfallenden Erbbauzins errechnet.

Die Provisionssätze erhöhen sich jeweils um die Mehrwertsteuer in gesetzlicher Höhe.

4. Folgegeschäft

Ein Provisionsanspruch steht der Thurner + Söhne Immobilien GmbH auch dann zu, wenn im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten von ihr vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrag weitere vertragliche Vereinbarungen zustande kommen.

5. Tätigkeit für den anderen Vertragspartner

Die Thurner + Söhne Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.

> Etagenwohnung

> Düsseldorf

> 4 Zimmer

> 109 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7583



6. Haftungsausschluss

Die von der Thurner + Söhne Immobilien GmbH gemachten Angaben bezüglich der Immobilie beruhen auf den ihr erteilten Informationen durch Dritte, namentlich durch

den Verkäufer/Vermieter. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben in Exposés, Prospekten, Beschreibungen u. ä. kann die Thurner + Söhne

Immobilien GmbH daher nicht übernehmen. Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein angebotenes Objekt nicht bzw. anderweitig verkauft/vermietet wird.

Im Übrigen haftet die Thurner + Söhne Immobilien GmbH nur bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit. Gegenüber Unternehmern ist die Haftung begrenzt auf vertragstypische, vorhersehbare Schäden. Bei einer schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit haftet die Thurner + Söhne Immobilien

GmbH nach den gesetzlichen Bestimmungen.

7. Ersatzansprüche

Vertragswidriges Verhalten des Auftraggebers, welches das mögliche Entstehen eines Provisionsanspruchs verhindert, berechtigt die Thurner + Söhne Immobilien

GmbH insbesondere zum Ersatz ihres sachlichen Aufwandes gegen Einzelnachweis.

8. Datenschutz

Der Auftraggeber wird gemäß § 33 Abs. 1 Bundesdatenschutzgesetz davon unterrichtet, dass die Thurner + Söhne Immobilien GmbH personenbezogene Daten nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen verarbeitet. Die Thurner + Söhne Immobilien GmbH erklärt, alle anwendbaren Datenschutzbestimmungen zu beachten und die technischen Einrichtungen entsprechend zu gestalten. Die Mitarbeiter der Thurner + Söhne Immobilien GmbH sind gemäß § 5 Bundesdatenschutzgesetz verpflichtet.

9. Gerichtsstand

Gerichtsstand für Kaufleute ist Neuss/Rhein. Es gilt deutsches Recht.

10. Widerrufsbelehrung:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Thurner + Söhne Immobilien GmbH, Gimesstrasse 5c, 41564 Kaarst, Tel.: 02131/ 604020, E-Mail: info@thurner-immobilien.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie

die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

THURNER + SÖHNE Immobilien GmbH

Büroanschrift: Gimesstrasse 5c, 41564 Kaarst

Telefon: +49 (2131) 60 40 20

Fax: +49 (2131) 6652310

eMail: info@thurner-immobilien.de

Internet: www.thurner-immobilien.de

Geschäftsführer: Hans-Otto Thurner

Handelsregister Amtsgericht Neuss

Handelsregisternummer: HRB 7746

Gewerbebescheinigung gemäß § 34c Gewerbeordnung (GewO) erteilt durch: Stadt Kaarst, Am Neumarkt 2, 41564 Kaarst

Berufsaufsichtsbehörde: Rhein-Kreis-Neuss, www.rhein-kreis-neuss.de

Berufskammer: IHK Neuss, Friedrichstrasse 40, 41460 Neuss

Steuernummer: 122/5729/0612