

Exposé

Dachgeschosswohnung in Düsseldorf

Unterbilk-Jackpot: Perfekt aufgeteilte Wohnung mit Klima, Riesen-Balkon & eigener Garage



Objekt-Nr. OM-426982

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **320.000 €**

Bedburger Straße 6
40221 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	64,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	30,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	447 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hallo Traumwohnung!

Weil es uns beruflich in den Süden gezogen hat, machen wir Platz für deine neuen Wohn-Visionen. Dich erwartet eine lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung in einem gepflegten, mehrfach modernisierten Reihenendhaus. Das Highlight der Hausgemeinschaft: Vier Etagen, aber nur drei Parteien – hier wohnst du herrlich privat und ungestört ganz oben für dich.

Das versteckte Ass im Ärmel: Platz nach oben!

Aktuell lebst du hier auf großzügigen, perfekt aufgeteilten 64,20 m² Wohnfläche (2 Zimmer). Doch das ist noch nicht alles: Zur Wohnung gehört ein grundsätzlich ausbaufähiger Spitzboden mit weiteren 29,81 m² Grundfläche. Ob kreatives Studio, gemütliches Gästezimmer oder der Traum von der eigenen Maisonette-Wohnung – hier hast du das Potenzial, deinen Wohnraum in Zukunft massiv zu erweitern!

Wohnen mit Weitblick: Hell, offen & einladend

Dein Wohnzimmer im Freien: Das großzügige Wohnzimmer öffnet sich durch eine breite Fensterfront zu einem außergewöhnlich großen Balkon. Der Ausblick? Ein ruhiges, fast schon poetisches Panorama auf grüne Gärten und die malerische Kapelle des Südfriedhofs.

Guten Morgen, Rheinturm! Das Schlafzimmer ist Richtung Hafen ausgerichtet und schenkt dir einen Fernblick bis zum Rheinturm. Clevere Extras: Eine praktische Nische (perfekt für Einbauschränk oder Homeoffice) sowie unsichtbarer Stauraum in der Dachschräge.

Sommerhitze? Nicht mit dir.

Eine neue und hochmoderne Mitsubishi Premium Klimaanlage (A++/A+++) sorgt im Sommer für coole Nächte und unterstützt im Winter effizient die Heizung. Flüsterleise und ganz bequem per Fernbedienung oder Smart-Home steuerbar.

Die Küche: Hier spielt das Leben

Die hochwertige, maßgefertigte Einbauküche (inkl. Spülmaschine und modernem Liebherr-Kühlschrank) ist direkt an den Balkon angeschlossen – eigene Balkontür inklusive! Ob der erste Kaffee in der Morgensonne oder Cocktails mixen für den Grillabend: Kurze Wege, viel Licht und maximaler Komfort.

Der Unterbilk-Luxus: Deine Park-Situation

Wer Unterbilk kennt, weiß: Ein eigener Parkplatz ist Gold wert. Du bekommst gleich zwei!

Große Einzelgarage: Mit eigenem Wasseranschluss und der Vorbereitung/Möglichkeit für eine eigene Wallbox durch den Starkstromanschluss. Und direkt vor der Garage ist noch Platz für den Zweitwagen oder deine Gäste.

Gut zu wissen (Hausgeld & Stauraum)

Zur Wohnung gehören zudem zwei separate Kellerräume. Die kleine Hausgemeinschaft organisiert sich gerade neu: Aktuell wird eine Rücklage professionell aufgebaut (da früher vieles informell lief). Zudem gibt es beim Allgmeinstrom und Gas noch echtes Einsparpotenzial durch den Wechsel in günstigere, moderne Tarife.

Ausstattung

Eine sonnige und moderne Dachgeschosswohnung mit Mitsubishi Premium Klimaanlage (MSZ-EF25VGKS + MUZ-EF25VG) im Wohnzimmer

Moderne Architektur

Garage mit Hörmann Sektionaltor mit FB sowie an WiFi anschließ- und fernsteuerbar, eigenem Wasseranschluss sowie zusätzlich am eigenen Zähler angeschlossener Starkstromanschluss für eine 11kW Wallbox in der Garage

XL-Edelstahl-Briefkastenanlage für lange Urlaube

Gira Video-Gegensprechanlage

LED Fassadenbeleuchtung rundum

Moderner Eingangsbereich mit hochwertiger Haustür

Zwei getrennte Abstellkeller

Zusätzlicher Waschkeller mit Wäscheleinen und Heizungskeller als Teil des Gemeinschaftseigentums

WK3 Einbruchhemmende Wohnungstür und einbruchhemmende sowie abschließbare Fensterbeschläge

Echtholzparkett in Schlafzimmer und Wohnzimmer sowie weiße Fliesen in Bad, Küche und Flur

Neuer elektronischer Durchlauferhitzer mit unbegrenzt warmem Wasser und ohne Legionellen-Problem

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung wird zum Ende März 2026 frei und ist ab dann bezugsbereit :)

Lage

Diese außergewöhnlich schöne Dachgeschosswohnung befindet sich im besonders gefragten Ortsteil Unterbilk in einem Mehrfamilienhaus mit vier Etagen. Das Haus bietet eine familiäre Atmosphäre mit insgesamt nur drei Wohnparteien, und auch die Wohnlage ist als sehr gepflegt und attraktiv zu bewerten.

Mit seinem infrastrukturellen Angebot, den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Bäckereien und der Nähe zum Medienhafen sowie zur bekannten Lorettostraße („Lorettoviertel“) handelt es sich um eine gefragte Lage.

Das Haus selbst befindet sich in einer ruhigen Sackgasse in der Nähe des Sternwartparks, der im Sommer aufgrund des Wasserspielplatzes bei jungen Familien auch aus anderen Stadtteilen besonders beliebt ist.

Entfernungen & Infrastruktur:

Rheinufer 2km

Königsallee 3km

Hauptbahnhof 3km

Flughafen DUS 9km

S-Bahnhof Bilk 1,3km

Düsseldorf Arcaden 1,5km

Aldi/Getränkemarkt 600m

300kW-Schnellladesäulen 200m bei ARAL und 600m bei TOTAL

neuer und überdachter Schnellladepark mit 4x400kW in ca. 1km Entfernung

Familie & Freizeit:

Grundschulen und KiTas sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, und es entsteht ein großer Neubau des Luisen-Gymnasiums (Fertigstellung voraussichtlich im Sommer 2026, siehe [youtube.com/watch?v=XUCw9nzImrM](https://www.youtube.com/watch?v=XUCw9nzImrM)) mit multifunktionaler Sporthalle für 700 Zuschauer, einladender Aula sowie zusammenhängendem und offenen MINT-Bereich

Zahlreiche Kneipen, ein breites Spektrum an Restaurants unterschiedlicher Kulinarik bis zum Fine Dining, z. B. Schorn (1km) etc., sind fußläufig, mit dem Fahrrad oder durch die unmittelbare Anbindung an den ÖPNV in wenigen Minuten zu erreichen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	146,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



linke Garage + Stellplatz

Exposé - Galerie



moderner Eingang



Briefkastenanlage XL



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon WZ + Küche



Ausblick Balkon

Exposé - Galerie



Innengerät Klima



Schlafzimmer/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Ausblick SZ



Küche

Exposé - Galerie



Küche 2



Liebherr Kühlschrank

Exposé - Galerie



Spülmaschine



Backofen

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur 1

Exposé - Galerie



Flur 2



Gira Video Gegensprech

Exposé - Galerie



Außengerät Klima



WK3 Tür

Exposé - Galerie



Fenstergriff



Garage mit Wasseranschluss

Exposé - Galerie



Anschluss für Wallbox 11 kW



großer Waschkeller

Exposé - Galerie

Hausgeld Bedburger Str. 6

Position	Gesamt (€)	Schlüssel	DG	OG	EG/UG
Abfallentsorgung	550,00	Pers.Tage	183,33	91,67	275,00
Wohngebäudevers.	3.000,00	MEA	783,75	842,16	1.374,09
Glasvers.	211,83	MEA	55,34	59,46	97,02
Haftpflichtvers.	58,62	MEA	15,31	16,46	26,85
<i>Heizkosten lt. Brunata</i>	<i>6.900,00</i>	<i>Schätzung</i>	<i>1.529,00</i>	<i>2.196,00</i>	<i>3.175,00</i>
Frischwasser	400,00	Pers.Tage	133,33	66,67	200,00
Schmutzwasser	900,00	Pers.Tage	300,00	150,00	450,00
Regenwasser	239,20	MEA	62,49	67,15	109,56
Straßenreinigung	150,00	MEA	39,19	42,11	68,70
Schornsteinfeger	100,02	MEA	26,13	28,08	45,81
Winterdienst	0,00	MEA	0,00	0,00	0,00
Treppenhausreinigung	999,60	3 Parteien	333,20	333,20	333,20
Allgemeinstrom	350,00	MEA	91,44	98,25	160,31
Betriebskosten (umlagefähig)	13.859,27	Summe	3.552,52	3.991,20	6.315,55
Kontoführungskosten	150,00	MEA	39,19	42,11	68,70
Verwaltungskosten	1.285,20	3 Parteien	428,40	428,40	428,40
Reparaturen	1.000,00	MEA	261,25	280,72	458,03
CO2-Kosten Vermieteranteil	120,00	MEA	31,35	33,69	54,96
sonstige Kosten	0,00	MEA	0,00	0,00	0,00
nicht umlagefähige Kosten	760,19	Summe	2.555,20	784,91	1.010,10
<i>Rücklage (Zuführung)</i>	<i>4.000,00</i>	<i>MEA</i>	<i>1.045,00</i>	<i>1.122,88</i>	<i>1.832,12</i>
Gesamtbetrag	20.414,47	Summe	5.357,71	5.898,99	9.157,77
monatlich (gerundet)			446,50	491,50	763,00

Hausgeld

Exposé - Grundrisse

