

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

**provisionsfrei: helle 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage
und geringem Hausgeld**



Objekt-Nr. OM-446242

Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:
Helena A.

Am Mergelsberg 41
40629 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	74,15 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	247 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss links eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Düsseldorf-Knittkuhl, Am Mergelsberg 41, überzeugt mit einer klaren Raumstruktur, hellen Flächen und einem Wohngefühl, das sofort anspricht.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront, der der Einheit eine offene, freundliche und zugleich einladende Atmosphäre verleiht. Hier entsteht ein Wohnmittelpunkt, der sowohl im Alltag als auch beim Empfang von Gästen hervorragend funktioniert. Die gute Belichtung unterstreicht den modernen Gesamteindruck der Wohnung zusätzlich. Die neuen Fenster tragen dabei nicht nur zur zeitgemäßen Optik bei, sondern verbessern auch den Wohnkomfort spürbar.

Auch darüber hinaus präsentiert sich die Wohnung in einem stilvollen und zeitlosen Erscheinungsbild. Der verklebte Vinylboden sorgt in den Wohnräumen für eine hochwertige Optik, eine angenehme Haptik und eine harmonische Verbindung aller Bereiche. Die Raumwirkung ist klar, modern und wohnlich zugleich.

Das Badezimmer zeigt sich in einem ansprechenden, modernen Design mit hellen Fliesen, klaren Linien und geschmackvoll abgestimmter Ausstattung. Besonders die Bad-Armaturen von Hansgrohe unterstreichen den hochwertigen Ausstattungsanspruch und fügen sich stimmig in das elegante Gesamtbild ein.

Abgerundet wird das Angebot durch den großzügigen Balkon, der den Wohnraum angenehm erweitert und einen schönen Außenbezug schafft. Die Kombination aus lichtdurchfluteten Räumen, modernem Ausbau, hochwertigen Details und ruhiger Wohnlage macht diese Wohnung zu einem besonders attraktiven Angebot.

Die Einheit eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die Wert auf eine gut geschnittene, modernisierte Wohnung legen.

Ausstattungs-Highlights:

- 3-Zimmer-Wohnung
- 1. Obergeschoss links
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- große Fensterfront
- neue Fenster in Küche/Schlafzimmer/Büro
- verklebter Vinylboden
- modernisiertes Badezimmer
- Hansgrohe Bad-Armaturen
- großzügiger Balkon
- großer Südbalkon
- helle, freundliche Raumwirkung
- zeitlose, hochwertige Gestaltung

Ausstattung

WEG-Erhaltungsrücklagen stand 31.12.2025: 139.654,31 EUR

Vorbereitung für eine mögliche Fußbodenheizung: Elektrik in der Wand bereits da, Zimmerthermostate liegen vor.

Hinweis zur Umrüstung: Die Nutzung einer Fußbodenheizung erfolgt über Niedertemperaturtechnik und kann innerhalb der WEG eine eigene Abrechnungsgruppe darstellen; eine Umrüstung bedarf daher der Genehmigung der WEG. Der Verkäufer übernimmt insoweit weder Haftung noch Gewähr dafür, dass eine entsprechende Umrüstung innerhalb der WEG Zustimmung findet oder genehmigt wird.

- Neu installierte Heizkörper, derzeit in Funktion
- Innenseitige Dämmung der straßenseitigen Wand mit Ytong-Steinen
- Neue Fenster
- neue Elektrik inkl. Unterverteilung
- große schwarzmatte Industrietür aus Stahl (Größe ca. 2,35 Meter x 1 Meter)
- Verklebter Vinylboden
- Großzügiger Wohn-/Essbereich
- Große Fensterfront
- Modernes Badezimmer
- Hansgrohe Bad-Armaturen
- Großzügiger Balkon
- LED-Steifen im Flur
- Helle, freundliche Raumwirkung

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller

Sonstiges

Der Verkäufer übernimmt insoweit weder Haftung noch Gewähr dafür, dass eine entsprechende Umrüstung auf eine Fußbodenheizung innerhalb der WEG Zustimmung findet oder genehmigt wird. Unabhängig davon sind innerhalb der Wohnung bereits sämtliche vorbereitenden Maßnahmen getroffen, um die Fußbodenheizung technisch problemlos nutzen zu können

Lage

Düsseldorf-Knittkuhl steht für ruhiges Wohnen in angenehmer, gewachsener Umgebung. Hier verbindet sich ein entspanntes Wohngefühl mit einer guten Anbindung an die Innenstadt und die umliegenden Stadtteile. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie weitere Angebote des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Die grüne Umgebung und die angenehme Nachbarschaft machen den Standort besonders attraktiv für alle, die eine solide Wohnlage mit hoher Lebensqualität suchen.

Infrastruktur:
Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	135,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie

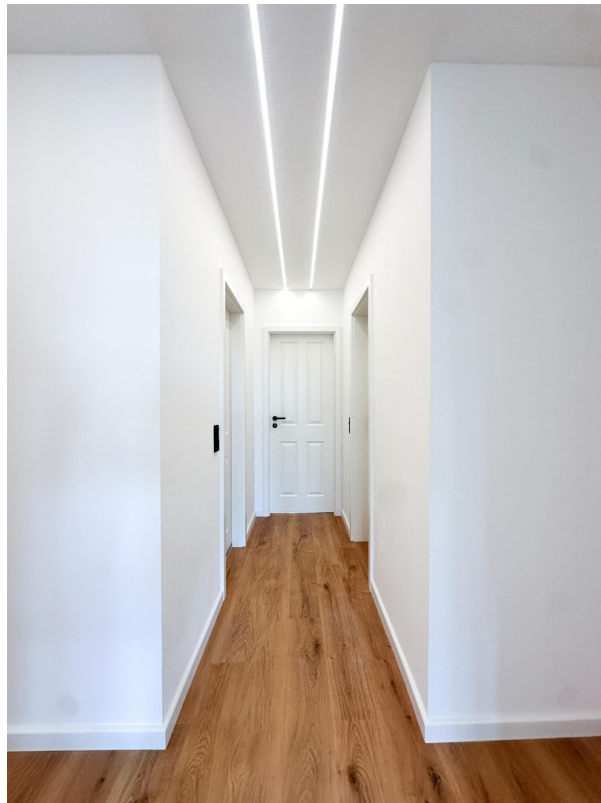


Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Küche/Essen



Küche/Essen

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Büro



Büro

Exposé - Galerie

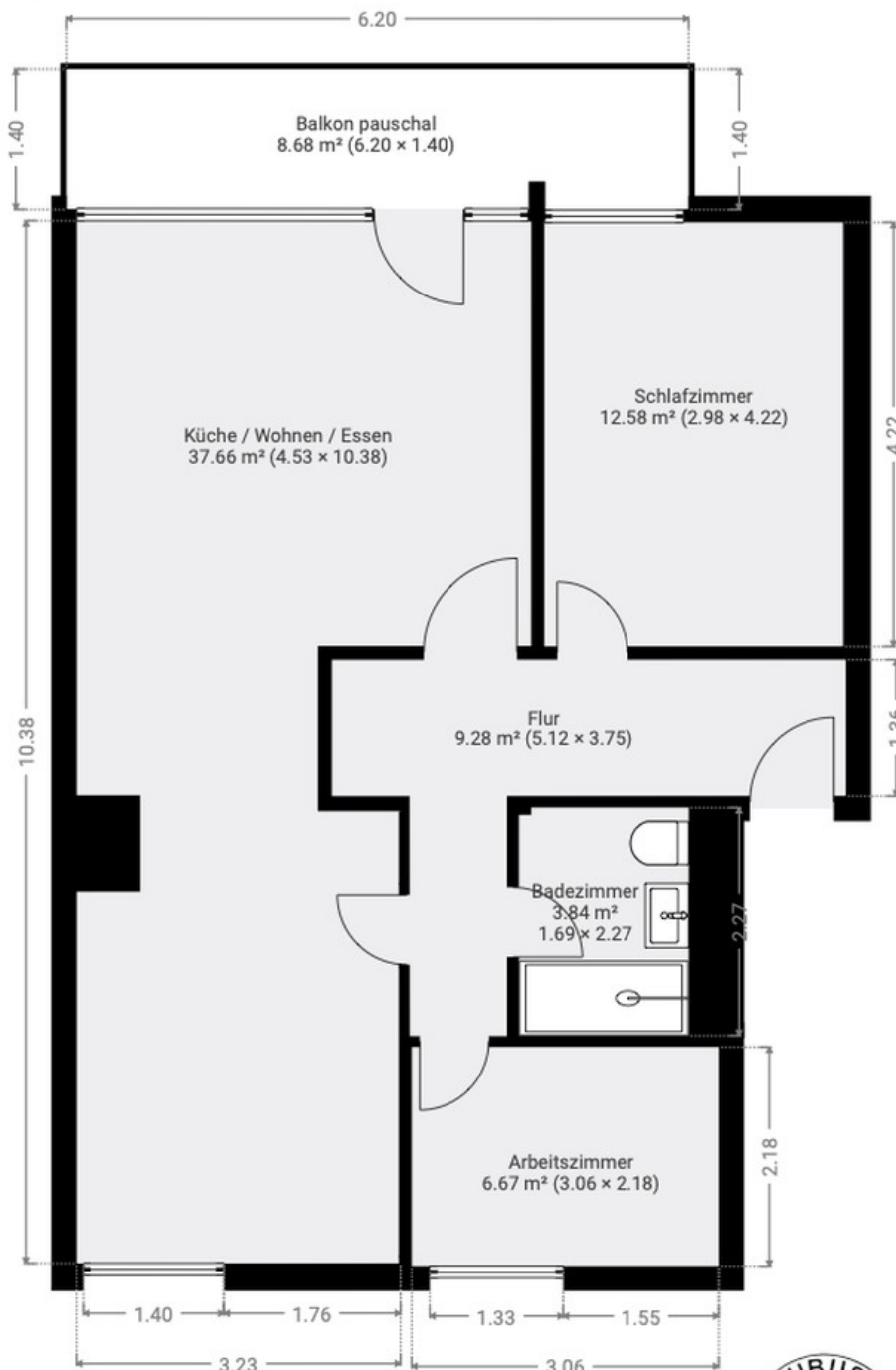


Balkon

Exposé - Grundrisse

▼ 1. Stock

RÄUME: 5



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der KUBUS GmbH



Grundriss

Exposé - Grundrisse

Wohnfläche

1. OG links

1 Schlafzimmer	4,22 m x	2,98 n
2 Badezimmer	2,27 m x	1,69 n
3 Arbeitszimmer	3,06 m x	2,18 n
4 Flur (1)	5,12 m x	1,36 n
5 Flur (2)	2,39 m x	0,97 n
6 Küche / Wohnen / Essen (1)	4,50 m x	3,23 n
7 Küche / Wohnen / Essen (2)	2,40 m x	1,65 n
8 Küche / Wohnen / Essen (3)	4,53 m x	4,23 n
9 Abzgl. Versatz	0,58 m x	0,36 n
10 Balkon pauschal	6,20 m x	1,40 n

Gesamte Wohnfläche

Wohnflächenberechnung