

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Von Privat & Unvermietet: 3-Zimmer-Wohnung in Düsseldorf BILK



Objekt-Nr. OM-446353

Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Fam. Ackermann

Merowingerstrasse 64
40225 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1951	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	77,70 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	318 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

>>> PROVISIONSFREI - Makleranfragen unerwünscht! <<<

Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Die 3-Zimmer-Wohnung (ca. 77,70 m² Wohnfläche) im beliebten Düsseldorfer Stadtteil Bilk präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und ist ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger. Eine stilvolle, sofort bezugsfertige Wohnung mit hochwertiger Ausstattung in begehrter Lage - eine seltene Gelegenheit, von Privat und ohne Makler-Courtage! Das durchdachte Raumkonzept ist optimal für Singles, Paare oder junge Familien.

Bei Interesse senden Sie uns bitte eine kurze Nachricht mit Ihren Kontaktdaten - wir melden uns zeitnah bei Ihnen.

Interessenten, die über eine gesicherte Finanzierung verfügen, können diese wunderschöne Wohnung direkt vom Eigentümern erwerben.

Highlights und Ausstattungselemente der Immobilie:

- 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad
- ca. 77,70 m² Wohnfläche
- Unvermietet / sofort bezugsfertig
- Durchdachter Grundriss
- Nichtraucherwohnung, keine Haustiere
- Tageslicht-Duschbad mit Fenster
- Maßgefertigte Einbauküche und Badmöbel (im Kaufpreis enthalten)
- Balkon mit weinor Sonnenmarkise
- Echtholz Parkettboden in allen Wohnräumen und Diele
- Gas-Etagenheizung (Heizung & Warmwasser)
- Eigener Kellerraum
- Fahrradbox inklusive (im Innenhof) (im Kaufpreis enthalten)
- 2016 umfassend kernsaniert (u.a. neue Gas-Etagenheizung, neue - Elektrik inklusive Sicherungskasten, neues Bad, verputzte Wände)
- Internet über DSL oder Kabelanschluss (bereits in Whg. vorbereitet), Glasfaser im Haus
- 4. Obergeschoss ohne Aufzug
- das monatliche Hausgeld beinhaltet Anteil für Instandhaltungsrücklage

Informationen zum Haus im Überblick:

- Kein Erbpacht
- Wiederaufbau/ Baujahr 1951
- insgesamt 13 Wohneinheiten (12 Haupthaus, 1 Anbau), mehrheitlich selbstgenutzt
- Konstante Weiterentwicklung und Investment

(z.B. neuer Haus Strom- und Zählerkasten und Verlegung in den Keller (2018), neues Dach Haupthaus (2020) und Anbau (2023/2024), Innenhof komplett überarbeitet und hergestellt (2024), neue Klingel- und Gegensprechanlage (2026))

- Energieausweis vorhanden (Gültig bis 23.01.2032), Energieeffizienzklasse E

Ausstattung

Einbauküche/ Maßküche inklusive Elektrogeräte

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Privatverkauf direkt vom Eigentümer.

Lage

Lage:

- Mitten in Düsseldorf Bilk
- Merowingerstrasse 64
- Sehr zentral, gute Verkehrsanbindung
- Schulen, Kindergärten, Lebensmittel, Apotheken, Bars und Restaurants in unmittelbarer Nähe
- 450m bis (U) Suitbertusstraße
- 500m bis (U) Karolingerplatz
- 700m bis (S)/(U) Bilk

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	140,90 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Balkon mit weinor Markise

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche/ Einbauküche

Exposé - Galerie



Küche/ Einbauküche

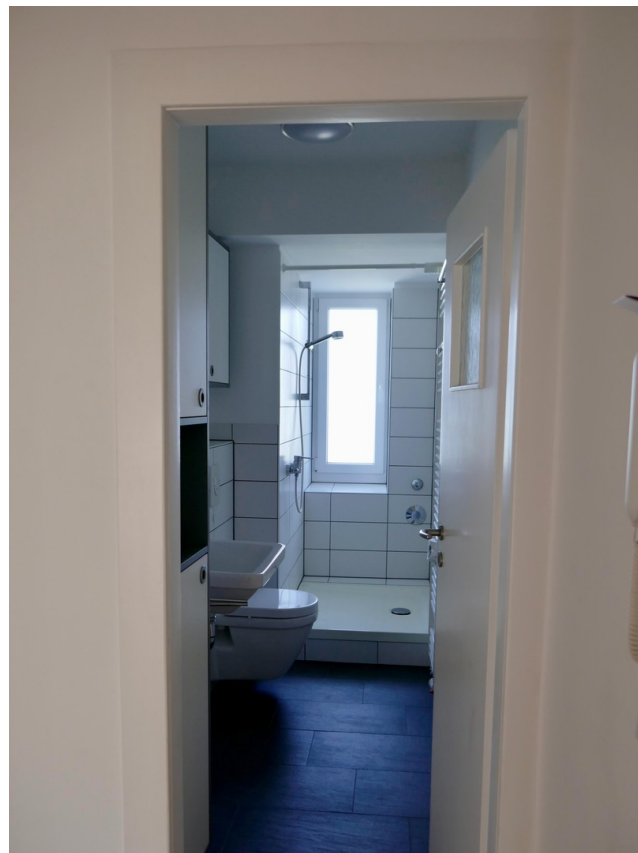


Küche/ Einbauküche

Exposé - Galerie



Küche/ Einbauküche



Bad mit Fenster

Exposé - Galerie



Bad mit Fenster



Flur/ Diele/ Garderobe



Flur/ Diele/ Garderobe

Exposé - Galerie



Echtholz Parkettboden



Elektro/ Sicherungen

Exposé - Galerie



Blick von Balkon, Innenhof



Fahrradbox



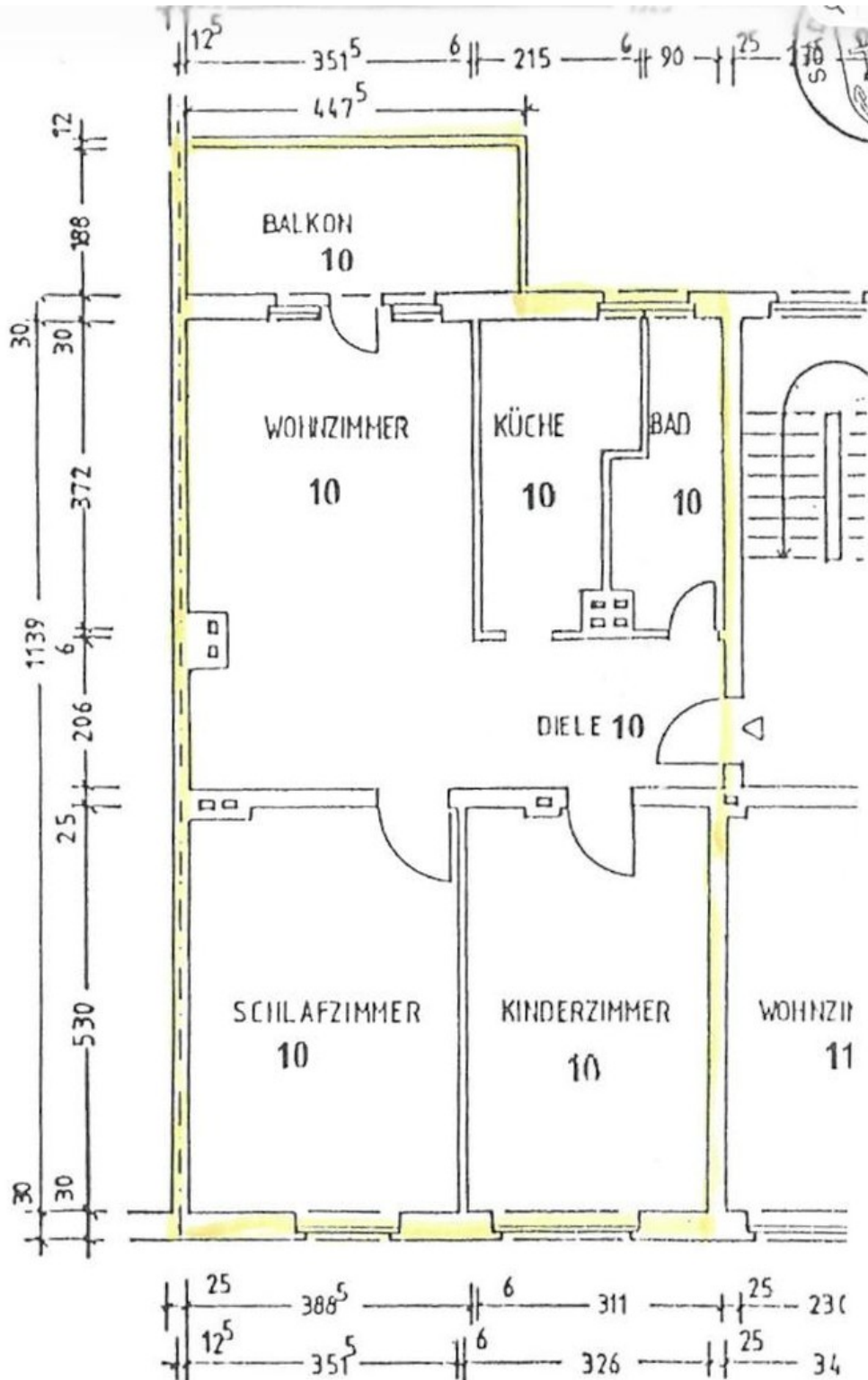
Treppenhaus

Exposé - Galerie



Neue Klingelanlage (2026)

Exposé - Grundrisse



Grundriss