

Exposé

Eigentumswohnung im Dachgeschoss



Düsseldorf-Hellerhof

Ingeborg-Bachmann-Straße 19, 40595 Düsseldorf

Verkauf im Bieterverfahren

Mindestgebot 139900€

Besichtigung am 20.06.2026

Zeitraum: 10:00 – 17:00

Anmeldung zur Besichtigung erforderlich unter:

wohnung.ingeborg-bachmann-strasse@justmail.de

Gebotsabgabe bis zum 12.07.2026 möglich unter

wohnung.ingeborg-bachmann-strasse@justmail.de

Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss/ Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in ruhiger Wohnlage von Düsseldorf-Hellerhof. Die Wohnung überzeugt durch ihren gut durchdachten Grundriss sowie ein angenehmes Wohnambiente mit gemütlichem Dachgeschosscharakter.

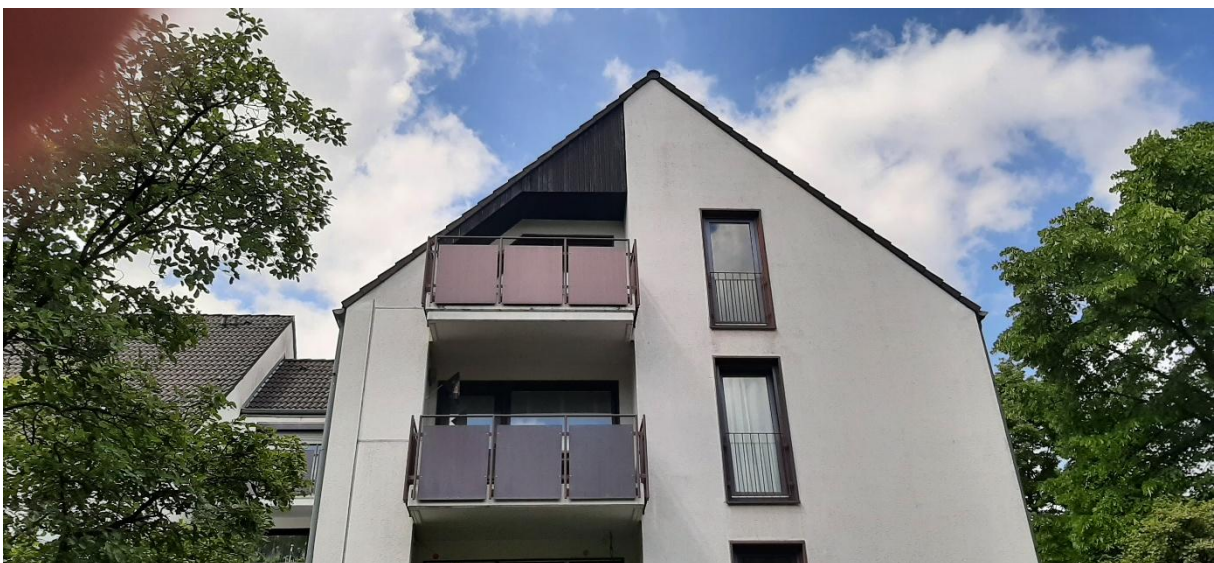
Mit einer Wohnfläche von ca. 58,42 m² bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Eigennutzer, Singles, Paare oder Kapitalanleger, die eine Wohnung mit individuellem Gestaltungspotenzial suchen.

Besonders hervorzuheben sind der Balkon in Südlage, der praktische Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie der zugehörige Kfz-Stellplatz direkt vor dem Haus und ein eigener ca. 7qm großer Kellerraum. Gemeinschaftlich stehen zudem ein Wasch-, Trocken- und Fahrradkeller zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich überwiegend im ursprünglichen Ausstattungszustand und ist renovierungsbedürftig. Insbesondere das Badezimmer muss neu verfliest werden. Darüber hinaus sollten die Fertigparkettböden im Wohnzimmer und Flur erneuert sowie Wandflächen neu tapeziert und gestrichen werden.

Die aufwendig ausgeführten Holzverkleidungen an Dachschrägen und Decken in Kirschholzoptik verleihen der Wohnung einen besonderen Charakter und bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Neugestaltung oder stilvollen Integration in ein modernes Wohnkonzept.

Die Wohnung verfügt über einen Kabelanschluss, dessen Kosten im Hausgeld enthalten sind. Ein Telefonanschluss ist ebenfalls vorhanden.



Eckdaten

- Adresse: Ingeborg-Bachmann-Straße 19, 40595 Düsseldorf
- Wohnfläche: ca. 58,42 m²
- Zimmer: 2 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum
- Etage: 3. Obergeschoss / Dachgeschoss (kein Aufzug)
- Balkon: vorhanden
- Stellplatz: 1 Außenstellplatz
- Keller: eigener Kellerraum ca. 7 qm
- Gemeinschaftsräume:
 - Waschkeller
 - Trockenkeller
 - Fahrradkeller
- Zustand: renovierungsbedürftig
 - Neuer Vaillant Durchlauferhitzer bereits eingebaut
 - Neue Grohe Waschtischarmatur bereits eingebaut
 - Neues Velux Dachflächenfenster in der Küche (wird noch eingebaut)
- Hausgeld: 229 € monatlich
(inkl. Heiz- und Wasserkosten)
- Zusätzliche Nebenkosten:
 - Stromverbrauch individuell
 - Grundsteuer 184 € jährlich
- Heizungsart: Gas-Blockheizung im Nachbarhaus
- Energieausweis: Energieeffizienzklasse C
- Mindestgebot: 139.900 €

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über eine praktische und wohnfreundliche Aufteilung:

- großzügiges Wohnzimmer
- separates Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer
- Abstellraum
- Balkon

Die Dachgeschosslage sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und verleiht der Wohnung ihren besonderen Charme.

Ausstattung

- Balkon
- Dachgeschosslage
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Fertigparkettböden im Wohnbereich und Flur
- dekorative Holzverkleidungen an Dachschrägen und Decken
- eigener Kellerraum
- Außenstellplatz zur alleinigen Nutzung
- Wasch-, Trocken- und Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung

Räume



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Küche



Küche



Flur



Abstellraum



Bad, Wasserabsperventil der Wohnung erneuert



Bad, neuer Vaillant Durchlauferhitzer und Grohe Waschtischarmatur

Zustand / Modernisierung

Die Wohnung bietet hervorragendes Potenzial zur individuellen Modernisierung und Anpassung an heutige Wohnstandards.

Folgende Maßnahmen sind insbesondere einzuplanen:

- Modernisierung des Badezimmers
- Erneuerung der Fertigparkettböden im Wohnzimmer und Flur
- Tapezier- und Malerarbeiten
- gegebenenfalls optische Anpassung der Holzverkleidungen

Die solide Grundsubstanz sowie die attraktive Dachgeschosslage schaffen eine ideale Basis für ein stilvolles und modernes Wohnkonzept.

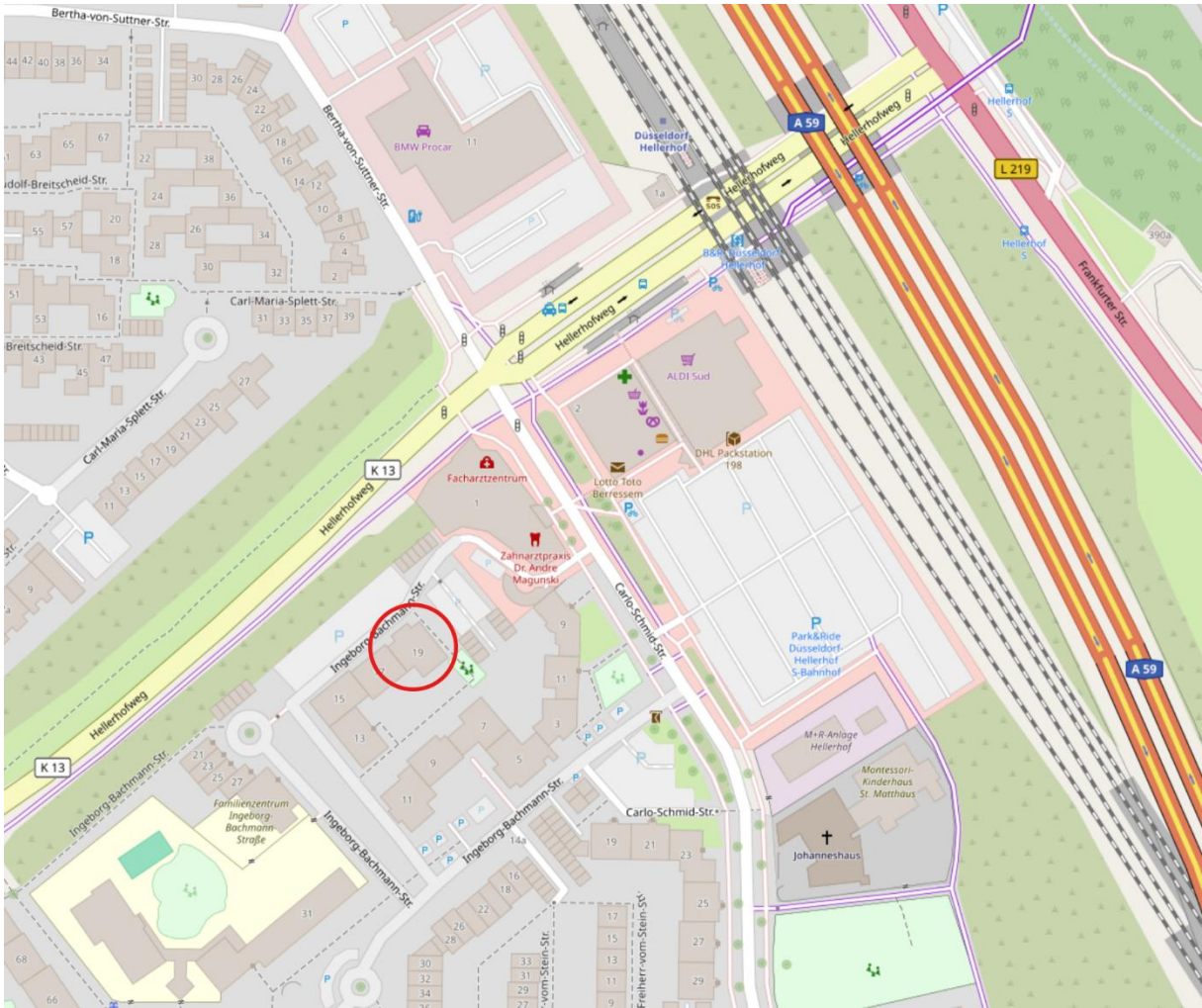
Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der Ingeborg-Bachmann-Straße im Düsseldorfer Süden, im beliebten Stadtteil Hellerhof. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre, gepflegte Wohnanlagen sowie eine gute Infrastruktur aus.

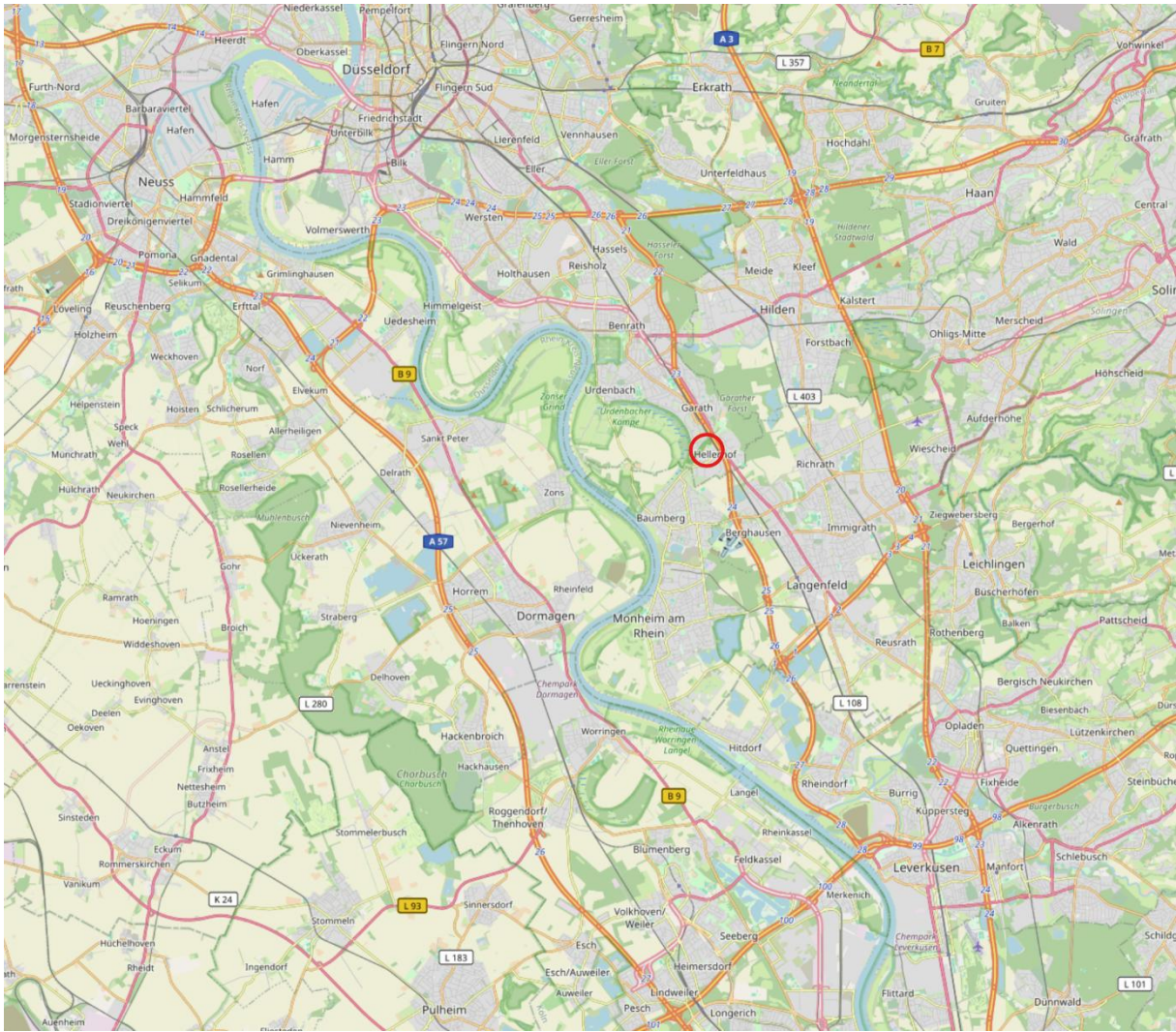
Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung. Auch die Anbindung an die Düsseldorfer Innenstadt sowie an umliegende Städte ist sehr gut.

Besonders hervorzuheben ist die fußläufig zu erreichende S-Bahnstation Düsseldorf-Hellerhof. (Fahrzeit Köln Hbf 34min, Düsseldorf Hbf 17min)

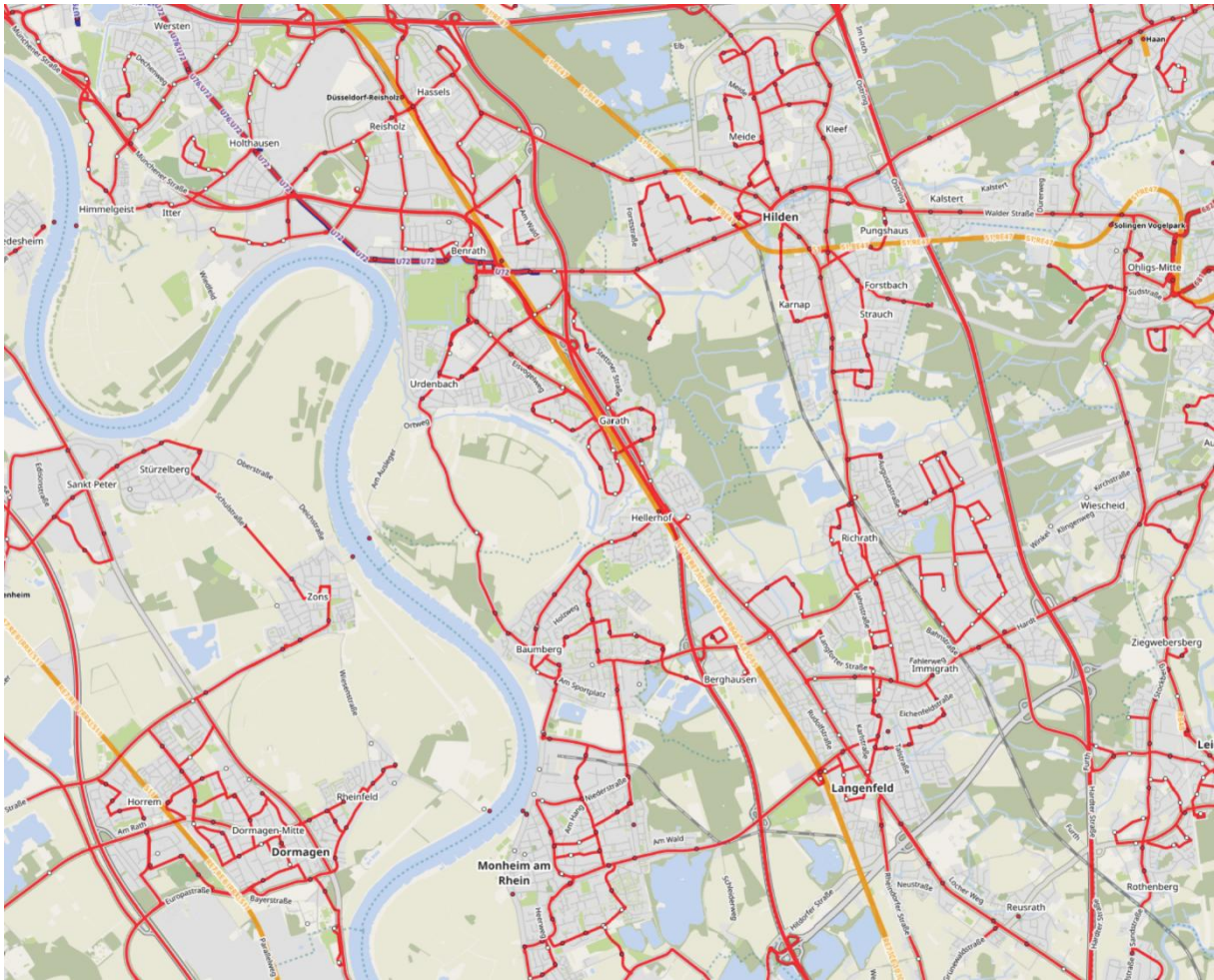
Darüber hinaus bietet der nahegelegene Benrather Schlosspark einen hohen Freizeit- und Erholungswert.



Lage



Lage Übersicht



Öffentlicher Nahverkehr

Sonstige Bilder



Abbildung 1, Aussicht vom Balkon



Abbildung 2, Aussicht vom Balkon



Abbildung 3, Aussicht vom Balkon



Abbildung 4, Aussicht vom Balkon



Abbildung 5, Eingang



Abbildung 6, Blick vom Ausgang



Abbildung 7, Eingangsbereich



Abbildung 8, Eingangsbereich



Abbildung 9, Einfahrt in den Komplex



Abbildung 10, Einfahrt dann nach rechts





Abbildung 11, Einfahrt am Ende nochmal nach rechts

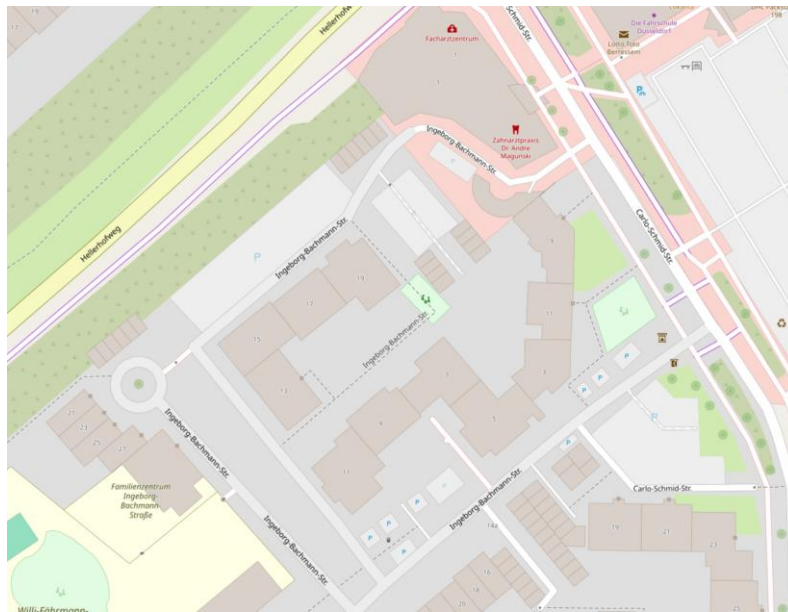




Abbildung 12, Ausfahrt aus dem Komplex