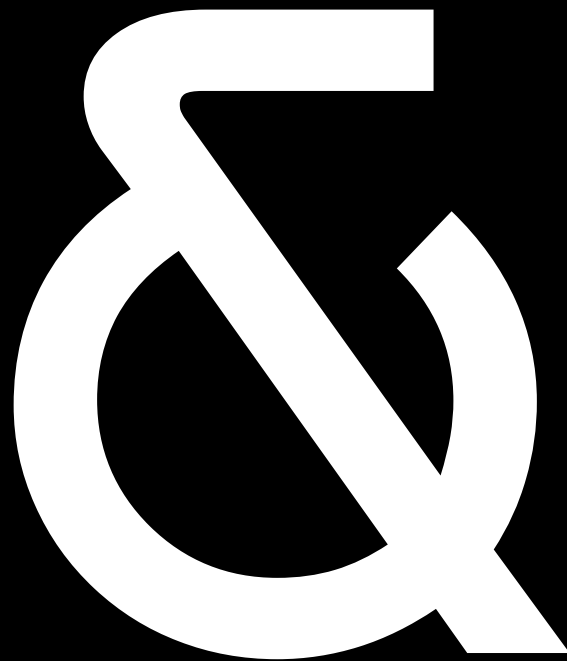




weber & weber
die immobilienkaufleute.

SUITES88

DÜSSELDORF
BILK



SUITES88. stadtteilwohnen.

suitbertusstraße 88 in 40223 düsseldorf-bilk nordrhein-
westfalen deutschland.

wenn wir wollen, dass alles so bleibt, wie es ist, müssen
wir zulassen, dass sich alles verändert.

giuseppe tomasi di lampedusa



lage. stadt düsseldorf.

Düsseldorf ist die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens und der Behördensitz des Regierungsbezirks Düsseldorf.

Die kreisfreie Stadt am Rhein ist mit 645.923 Einwohnern nach Köln die zweitgrößte Stadt des Landes. In Deutschland ist Düsseldorf nach Einwohnern die siebtgrößte Stadt. Düsseldorf ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr mit rund zehn Millionen Einwohnern und der Metropolregion Rheinland mit 8,6 Millionen Einwohnern. Die Stadt liegt im Kern des zentralen europäischen Wirtschaftsraumes.

Die Rheinmetropole gehört zu den fünf wichtigsten, international stark verflochtenen Wirtschaftszentren Deutschlands. Düsseldorf ist eine Messestadt und Sitz vieler börsennotierter Unternehmen, darunter der im DAX notierte Konzern Henkel. Zudem ist sie der umsatzstärkste deutsche Standort für Wirtschaftsprüfung, Unternehmens- und Rechtsberatung, Werbung und Kleidermode sowie ein wichtiger Banken- und Börsenplatz. Auch im Kunsthandel Deutschlands ist sie führend.

Düsseldorf besitzt mehrere Rheinhäfen. Sein Flughafen Düsseldorf Airport ist das interkontinentale Drehkreuz Nordrhein-Westfalens. Die Stadt ist des Weiteren Sitz von 22 Hochschulen, darunter die renommierte Kunstakademie Düsseldorf und die Heinrich-Heine-Universität. Überregionale Bekanntheit genießt Düsseldorf außerdem durch seine Altstadt („längste Theke der Welt“), seinen Einkaufsboulevard Königsallee („Kö“), seinen Düsseldorfer Karneval, den Fußballverein Fortuna Düsseldorf und den Eishockeyverein Düsseldorfer EG.

Weitere Anziehungspunkte sind zahlreiche Museen und Galerien sowie die Rheinuferpromenade und der moderne Medienhafen. Das Stadtbild wird auch durch zahlreiche Hochhäuser und Kirchtürme, den 240 Meter hohen Rheinturm, viele Baudenkmäler und sieben Rheinbrücken geprägt.

In einem Vergleich der Lebensqualität von 231 Großstädten in der Welt nimmt Düsseldorf den sechsten Platz ein.

Willkommen in Düsseldorf am Rhein.





lage. stadtteil bilk.

Bilk ist ein Stadtteil der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt Düsseldorf.

Das Gebiet des ehemals selbstständigen Ortes wurde bereits 1384 nach Düsseldorf eingemeindet und umfasste neben dem heutigen Stadtteil Bilk auch die heutigen Stadtteile Oberbilk, Unterbilk sowie Friedrichstadt.

Im Norden verläuft die Stadtteilgrenze unmittelbar südlich der Bahnstrecke Düsseldorf–Neuss; Bilk grenzt dort an die benachbarten Stadtteile Unterbilk und Friedrichstadt an. Östlich von Bilk liegen die Stadtteile Oberbilk und Wersten. Bilk umschließt entlang der Münchener Straße, Himmelgeister Straße (südlicher Teil), Ulenbergstraße, Aachener Straße und Volmerswerther Straße das Gebiet von Flehe. Ebenfalls im Süden grenzt der Stadtteil entlang des südlichen Randes des Südfriedhofs an die Felder von Volmerswerth. Im Westen schließen sich die Felder von Hamm an.

Der Bahnhof Bilk befindet sich direkt an der Stadtteilgrenze noch auf Unterbilker Gebiet. Der Haltepunkt ist Haltestelle der RE-Linien RE4, RE 6, RE 10 und RE13, sowie der RB-Linie 39. Des Weiteren halten dort die S-Bahnen-Linien S 8, S. 11 und S 28 sowie mehrere Stadtbahnlinien (U 71, U 72, U 73, U 83) und die Buslinien (SB56, M3, 835, 836 und NE 7). Weitere Haltepunkte der S-Bahn-Linien S 8, S. 11 und S 28 direkt an der Stadtteilgrenze von Bilk sind Völklinger Straße und Friedrichstadt. Mit der Fertigstellung der Wehrhahn-Linie und seiner Erweiterung zum Regionalbahnhof wurde der Bahnhof zusätzlich zum Haltepunkt im Stadtbahn-Netz. Der S-Bahnhof Volksgarten ist Haltestelle der S-Bahn-Linien S 1, S. 6 und S 68 sowie der Straßenbahnlinie 706.



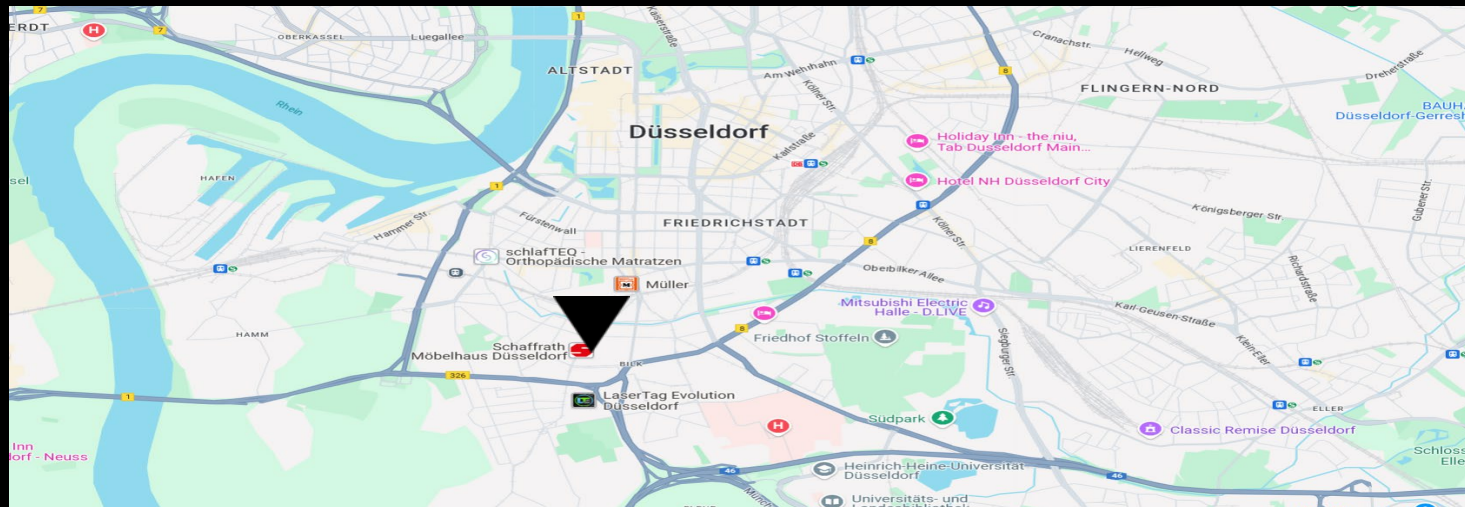
lage. stadtteil bilk.

In Bilk liegen vier Grundschulen und eine Realschule. Stadtweite Bedeutung haben die berufsbildenden Schulen Max-Weber-Berufskolleg und Walter-Eucken-Berufskolleg an der Suitbertusstraße sowie das Schulzentrum zwischen Brinckmann- und Redinghovenstraße mit dem Geschwister-Scholl-Gymnasium, der Hulda-Pankok-Gesamtschule und dem Heinrich-Hertz-Berufskolleg. Auf dem Campus in Bilk sind neben den Lehr- und Forschungseinrichtungen aller Fakultäten der Heinrich-Heine-Universität auch die Fachbereiche Sozial- und Kulturwissenschaften und Wirtschaft der Fachhochschule Düsseldorf angesiedelt. Sehenswert sind das Freigelände und die Gewächshäuser – insbesondere der markante Kuppelbau – des Botanischen Gartens der Universität.

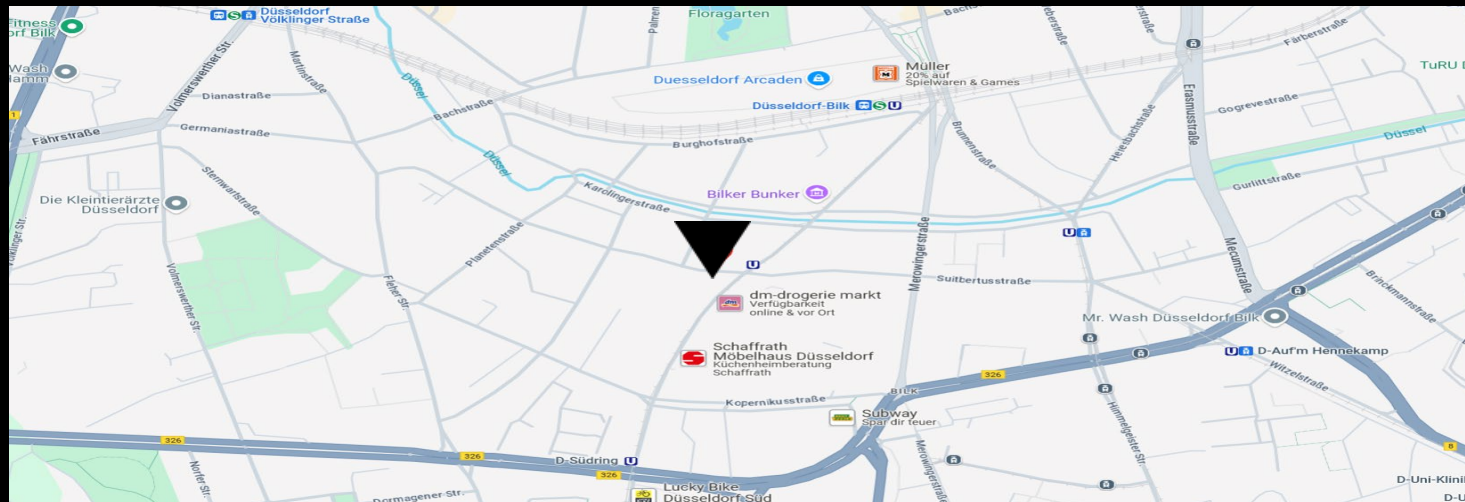
Die Kirche Alt St. Martin an der Martinstraße ist das älteste noch sichtbare Baudenkmal Düsseldorfs. Die am südlichen Düsselarm gelegene kleine Tuffsteinkirche wird auch Alte Bilker Kirche genannt und entstand um 700.

Willkommen in Bilk und an der Düssel.

makrostandort.



mikrostandort.



Luftbild.



das leben antwortet mit zufällen, wenn ein wunsch
aufsteigt, der stark genug ist.

hanna schygulla



SUITES88.

SUITES88 – stadtteilwohnen.

Im unmittelbaren Zugriff auf Aachener- und Suitbertusstraße sowie dem Karolingergraben und seiner stetig fließenden Düssel, zeigt sich somit in perfekter Infrastruktur und einladender Seitenlage mit überwiegend gleichwertiger und harmonischer Wohnnachbarschaft, dieses nur Zehn-Parteienhaus aus dem Ursprung der fünfziger Jahre.

Kurze Wege zu Einkauf, kulinarischer Vielfalt, dem Trödelmarkt am Aachener-Platz verbunden mit einem Eis bei Unbehaun und dem direkten Zugriff auf den Bilker-Bahnhof, sind ein paar wenige genannte Kriterien, welche klar hervorstechen.

Zehn ganz besondere Eigentumswohnungen beherrschen die charmante Hausgemeinschaft, bei denen die stiltypischen Attribute der 50erBauepoche mit klarer Linienführung in der Fassadensprache, stringent gegliedertes Treppenhaus, Backsteinfassade am Hofanbau und einladenden Grundrissstrukturen unter anderem beeindrucken und begeistern.





stadtteilwohnen.

Ein-, Zwei-, Drei- und Vier-Raumwohnungen in den Größen von ca. 31,37 bis ca. 95,59m² Wohnflächen, vom Erd- über die drei Obergeschosse bis in das neu ausgebaute Dachstudio, mit Privatgärten zur alleinigen Nutzung, Sonnenbalkonen in den Bel-Etagen und erhabenem Dachbalkon – alles in allem mit wunderbaren Bilker Innenhof-Blicken.

Die gesamte Liegenschaft wurde bereits in den Gewerken Fassaden, Dach, Haustüranlage, Treppenhaus, Untergeschoss, Hof, Technik, Versorgungsleitungen aller Art, Heizung als auch Innenausbau in zeitgemäßer Materialwahl sowie Markenqualitäten in die neue Zeit überführt und erfuhr hierbei einen frischen und ausdrucksstarken Charakter – Erstbezug nach umfangreicher Modernisierung.

Zu jeder der Refugien gehört selbstverständlich ein Privatkeller zur Unterbringung des Notwendigen. Ebenso steht ein großflächiger Fahrrad-/ Kinderwagenraum zur freien Verfügung.

Lassen Sie sich gerne begeistern von *SUITES88. stadtteilwohnen* und einem ansprechenden, abwechslungsreichen Angebot in einem der nachgefragtesten Wohn- und Trendviertel Düsseldorfs.

Sie sind herzlich eingeladen.



eckdaten. SUITES88.

Typ:	Eigentumswohnungen
Art:	50er Jahre-Wohnungen
Einheiten-Gesamt:	10
Geschossigkeit:	IV
Baujahr:	1951
Modernisierung:	2023/ 2024
Erschließung:	voll erschlossen
Wohnflächen:	von ca. 31,37 bis ca. 95,59m ²
Zimmer:	1/ 2/ 3 und 4
Terrassen:	ja
Balkone:	ja
Dachbalkon:	ja
Privatgarten:	ja
Privatkeller:	ja
Fahrrad-/ Kinderwagenraum:	ja
Übergabe:	im Erstbezug nach Modernisierung
Leistung:	schlüsselfertig
Bezug:	kurzfristig auf Absprache
Provision:	provisionsfrei





ausstattung.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung des *SUITES88*. darf durchaus als wertig und nachhaltig sowie als zeitgemäß ausgebildet bezeichnet werden. Ein paar wenige Auszüge hierzu:

Das Haus im Allgemeinen

- traditionelle Massivbauweise
- 50er Jahre Architektur
- Fassaden neu überarbeitet und gedämmt
- Hofanbau in Backstein
- teils neues Dach
- unter schwarzer Pflanze
- neue Regenrinnen & Fallrohre in Zink
- teils neue Balkone und Terrassen
- teils neue Fensteranlagen
- neue Haustüranlage in anthrazit
- neue Klingel-/ Video-/ Gegensprechanlage
- neue Briefkastenanlage in anthrazit
- neue und zentrale Schließanlage
- Neu-Überarbeitung des gesamten Treppenhauses
- inkl. Handlauf und Leuchtmittel
- neue Versorgungsleitungen aller Art
- Elektrik neu
- vollständige Überarbeitung des gesamten Untergeschosses
- Neu-Gliederung der Kellerabteile
- inkl. Fahrrad-/ Kinderwagenraum
- neue Fernwärme-Heizungsanlage aus 2024

Die bezugsfreien Wohnungen im Speziellen

- vollwertige Modernisierung nach neuester Materialienwahl
- weiße Wohnungseingangstüren
- mit Weitwinkelspion; RC2 Sicherheitsklasse
- neue Video-/ Gegensprechanlagen
- Wände und Decken in Q3 Qualität gespachtelt, geweißt
- Holz-Parkett-Böden; Eiche massiv
- stumpf einschlagende, weiße Holz-Innentüren
- in Holzzargen; S-Design-Ausführung
- alle Griffe in Edelstahl
- Feinsteinzeug in den Bädern; großformatig
- weißes Markensanitär von Villeroy & Boch; Serie Avento
- edle Chromarmaturen von Grohe; Serie Eurocube matt
- komfortable, bodengleiche Duschen
- inkl. maßgefertigten Ganz-Glas-Duschkabinen
- sowie Raindance-Shower
- praktische Handtuchheizkörper; Fa. Kermi
- weißes Schalterprogramm; Gira Modell E2
- hochwertige Verkabelung; Multimediadosen
- u.v.m.

energiekonzept.

Ausweisart:	Energiebedarfsausweis
Bedarfskennwert:	91 kWh/(m ² *a)
Träger:	Fernwärme
Baujahr Gebäude:	1951
Baujahr Wärmeerzeuger:	2024
Effizienzklasse:	C



die zukunft gehört denen, die die möglichkeit
erkennen, bevor sie offensichtlich wird.

oscar wilde

zu den zehn wohnungen.

apartmentwohnen.

verkauft.

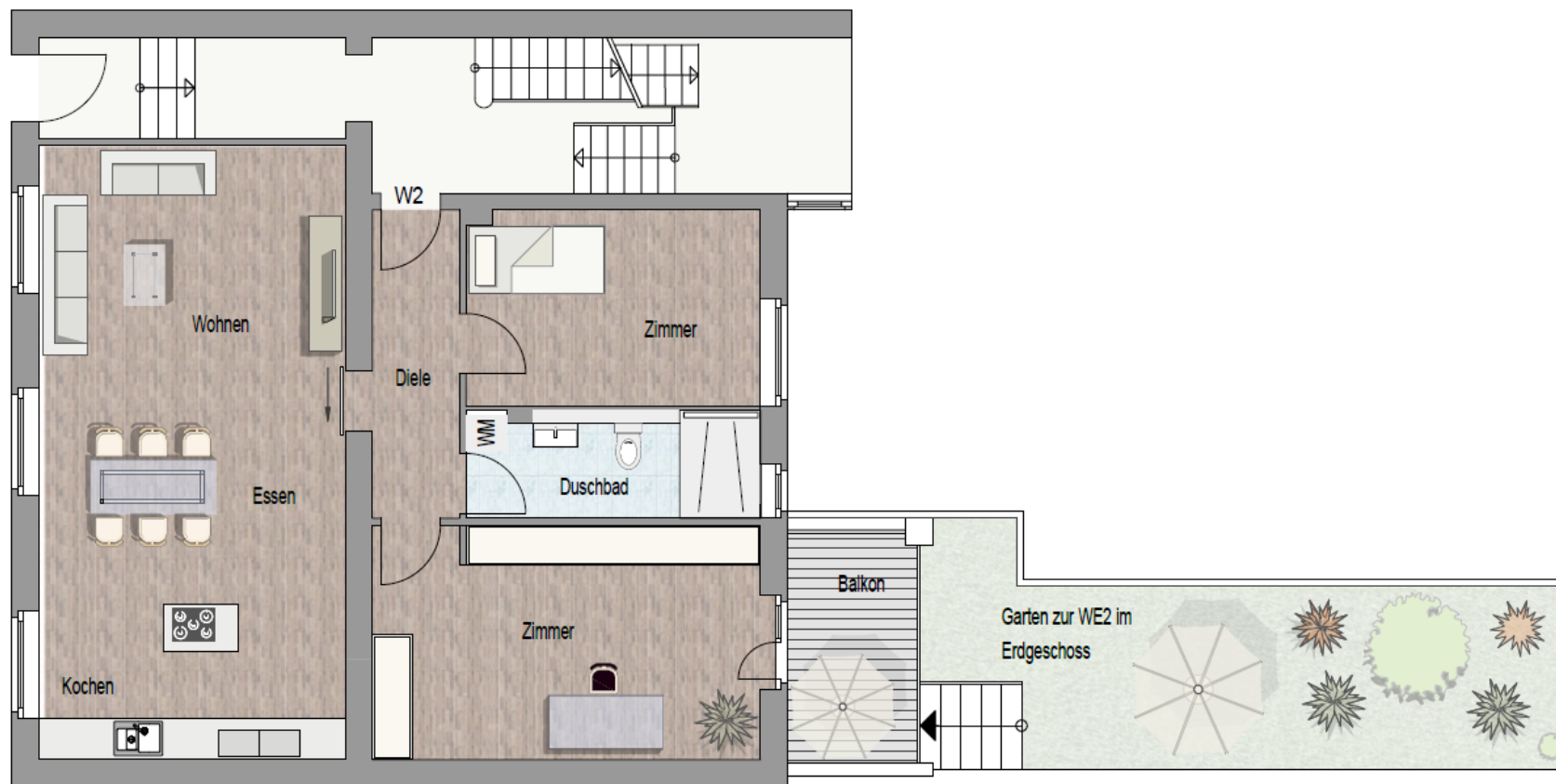
1

gartenhofwohnen.

Typ:	Eigentumswohnung
Art:	Gartenwohnung
Etage:	0 von IV
Wohnfläche:	ca. 90,27m²
Zimmer-Gesamt:	3
Schlaf-/ Kinder-/ Gäste-/ Bürozimmer:	2
Masterbad:	1
Balkon:	1/ ca. 6,80m²
Privatgarten:	ja/ ca. 25,76m²
Privatkeller:	ja

kaufpreis.

Wohnung:	€ 595.500,--
Wohngeld:	€ 265,00 p.m.





apartmentwohnen.

verkauft.

3

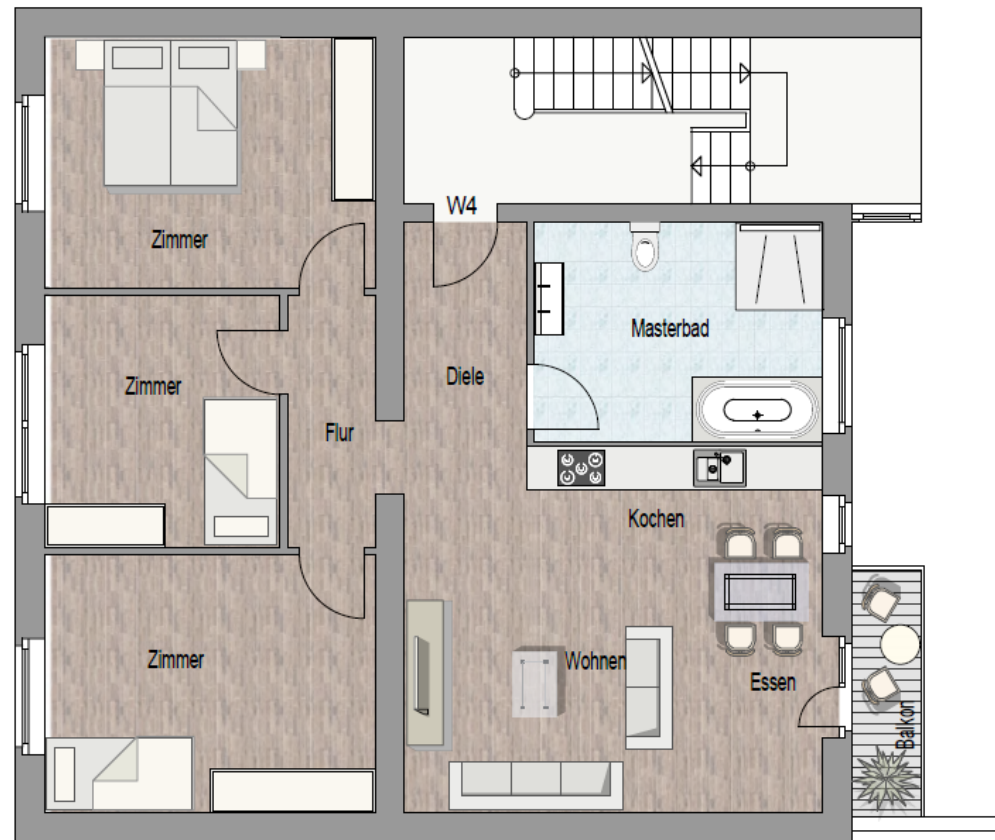
beletagewohnen.

Typ:	Eigentumswohnung
Art:	Etagenwohnung
Etage:	I von IV
Wohnfläche:	ca. 95,50m ²
Zimmer-Gesamt:	4
Schlaf-/ Kinder-/ Gäste-/ Bürozimmer:	3
Masterbad:	1
Balkon:	1/ ca. 3,44m ²
Privatkeller:	ja

kaufpreis.

Wohnung:	€ 675.500,--
Wohngeld:	€ 295,00 p.m.

4





apartmentwohnen.

verkauft.

5

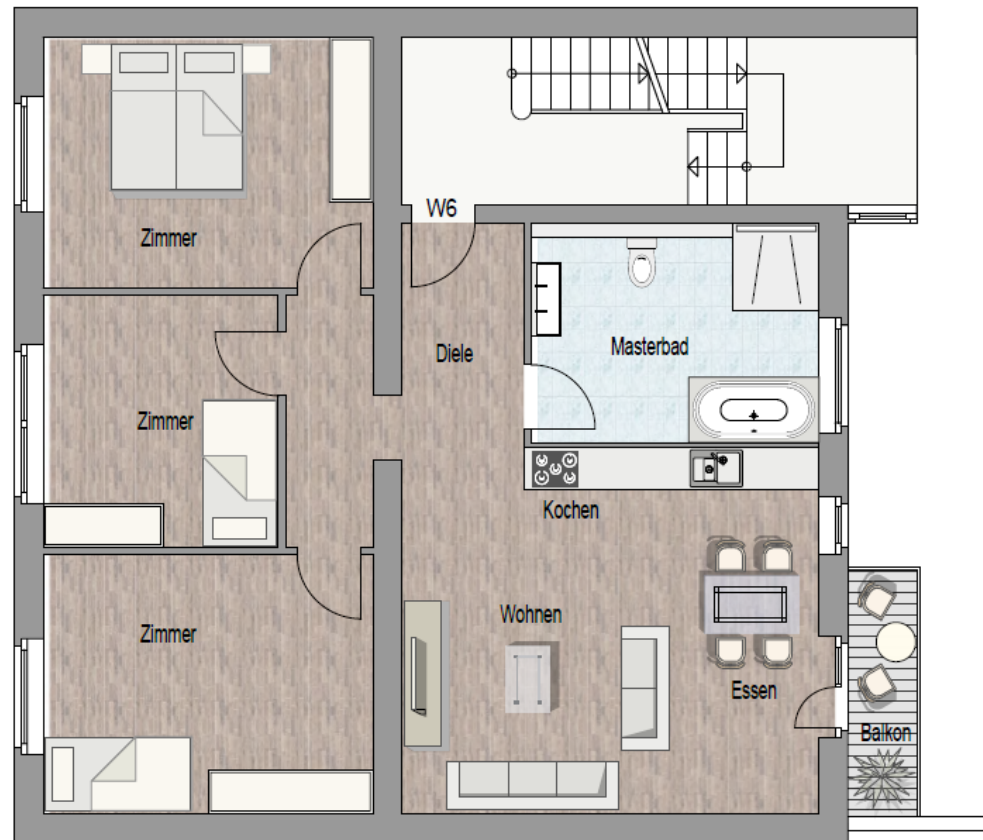
beletagewohnen.

Typ:	Eigentumswohnung
Art:	Etagenwohnung
Etage:	II von IV
Wohnfläche:	ca. 95,50m ²
Zimmer-Gesamt:	4
Schlaf-/ Kinder-/ Gäste-/ Bürozimmer:	3
Masterbad:	1
Balkon:	1/ ca. 3,44m ²
Privatkeller:	ja

kaufpreis.

Wohnung:	€ 675.500,--
Wohngeld:	€ 295,00 p.m.

6





apartmentwohnen.

verkauft.

7

apartmentwohnen.

verkauft.

8

beletagewohnen.

Typ:	Eigentumswohnung
Art:	Etagenwohnung
Etage:	III von IV
Wohnfläche:	ca. 63,80m ²
Zimmer-Gesamt:	2
Schlaf-/ Kinder-/ Gäste-/ Bürozimmer:	1
Masterbad:	1
Balkon:	1/ ca. 3,44m ²
Privatkeller:	ja

kaufpreis.

Wohnung:	€ 399.500,--
Wohngeld:	€ 195,00 p.m.

9





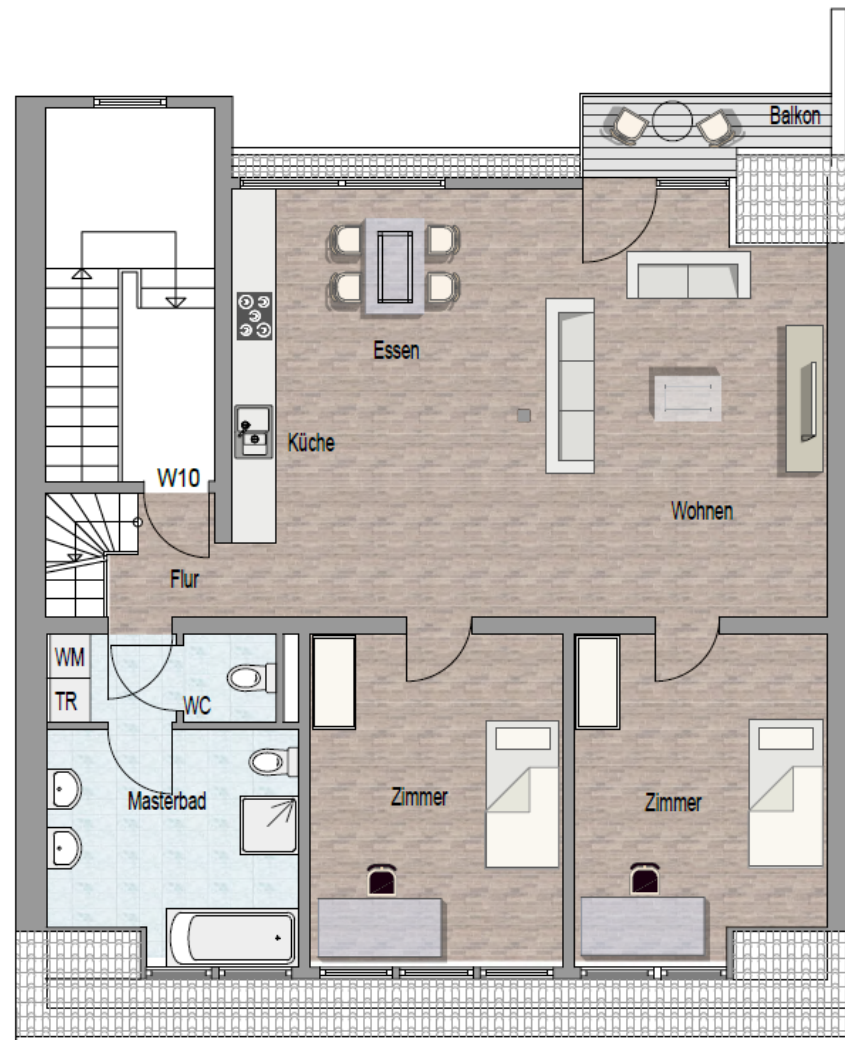
dachstudiowohnen.

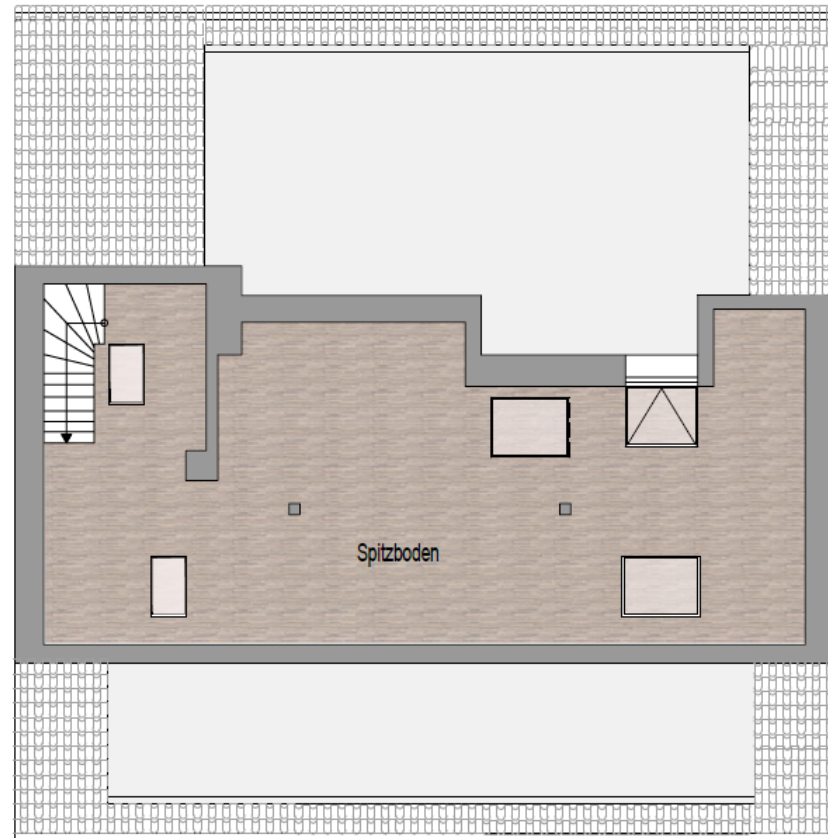
Typ:	Eigentumswohnung
Art:	Dachgeschosswohnung
Etage:	IV von IV
Wohnfläche:	ca. 95,59m ²
zuzüglich Spitzboden:	ca. 38,78m ²
Zimmer-Gesamt:	4
Schlaf-/ Kinder-/ Gäste-/ Bürozimmer:	3
Masterbad:	1
WC:	1
Balkon:	1/ ca. 3,58m ²
Privatkeller:	ja

kaufpreis.

Wohnung:	€ 675.500,--
Wohngeld:	€ 305,00 p.m.

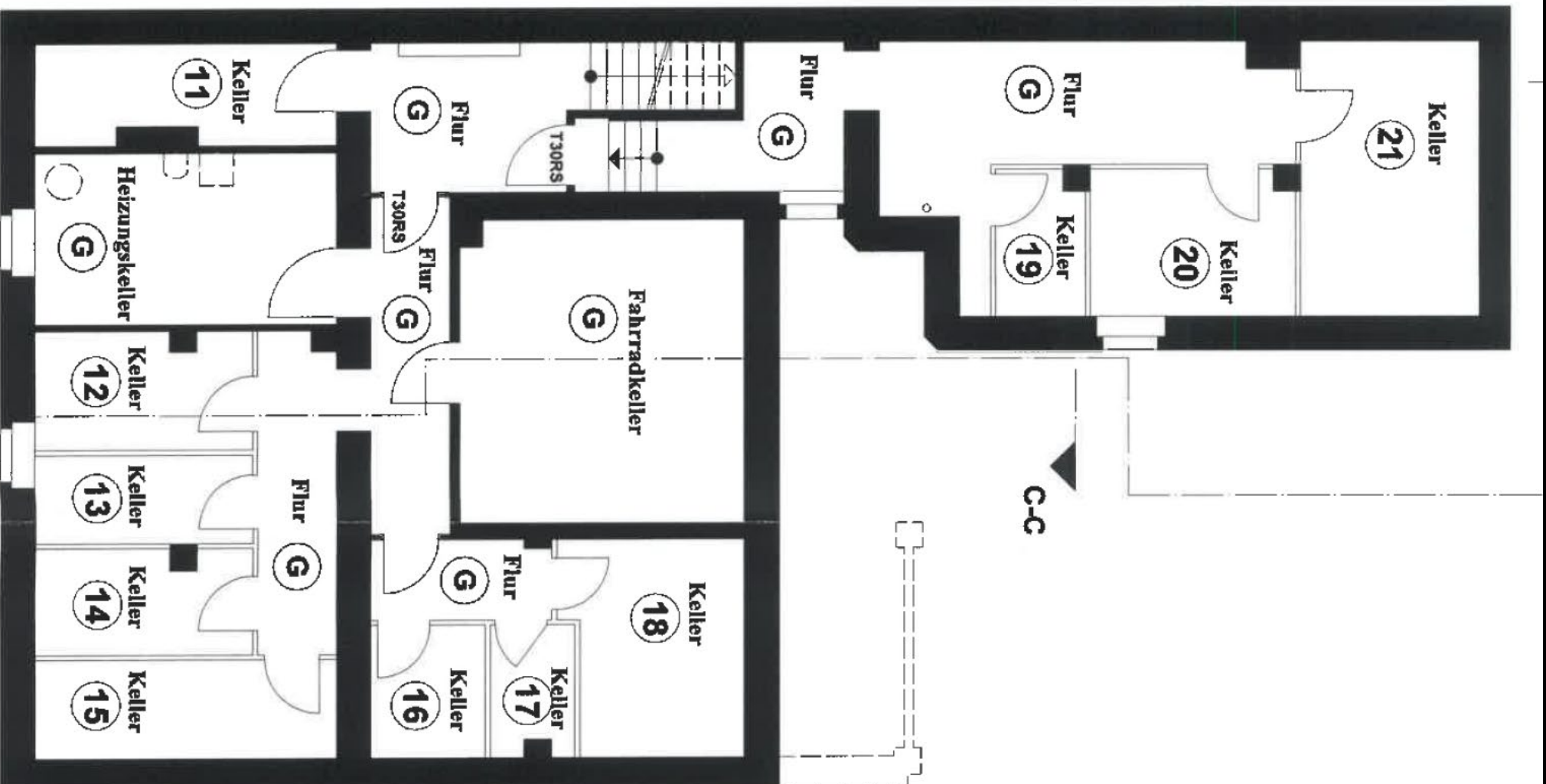
10







plan. untergeschoss



ein projekt der.

MP

MAMISCH PASCHERTZ
münchen köln düsseldorf

www.hello-mp.de

widerrufsrecht.

Verbraucher haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beginnt ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns:

weber & weber GbR - Schönholz 26 in 40724 Hilden

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren (siehe Muster-Widerruf). 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 zurückzahlen, 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.

Muster-Widerruf

hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistungen (*)

Bestellt am (*)/erhalten am (*)

Name des/der Verbraucher(s)

Anschrift des/der Verbraucher(s)

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

Datum

(*) unzutreffendes streichen“

Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Ende der Widerrufsbelehrung.

einwilligung gemäß datenschutz (dsgvo).

Die im Vertrag angegebenen personenbezogenen Daten, insbesondere Name, Anschrift, Telefonnummer, Bankdaten, die allein zum Zwecke der Durchführung des entstehenden Vertragsverhältnisses notwendig und erforderlich sind, werden auf Grundlage gesetzlicher Berechtigungen erhoben.

Für jede darüber hinausgehende Nutzung der personenbezogenen Daten und die Erhebung zusätzlicher Informationen bedarf es regelmäßig der Einwilligung des Betroffenen. Eine solche Einwilligung können Sie freiwillig erteilen.

Einwilligung in die Datennutzung zu weiteren Zwecken

Sie können sich mit den folgenden Nutzungszwecken freiwillig und schriftlich einverstanden erklären:

- ☐ Einwilligung, dass mir die weber & weber GbR - Immobilienkaufleute - postalisch Informationen zu weiteren Immobilienangeboten übersendet.
- ☐ Einwilligung, dass mir die weber & weber GbR - Immobilienkaufleute - per E-Mail/Telefon/Fax Informationen zu weiteren Immobilienangeboten übersendet.

Rechte des Betroffenen: Auskunft, Berichtigung, Löschung und Sperrung, Widerspruchsrecht

Sie sind gemäß § 15 DSGVO jederzeit berechtigt, gegenüber der weber & weber GbR - Immobilienkaufleute - um umfangreiche Auskunftserteilung zu den zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu ersuchen.

Gemäß § 17 DSGVO können Sie jederzeit gegenüber der weber & weber GbR – Immobilienkaufleute - die Berichtigung, Löschung und Sperrung einzelner personenbezogener Daten verlangen.

Sie können darüber hinaus jederzeit ohne Angabe von Gründen von Ihrem Widerspruchsrecht Gebrauch machen und die erteilte Einwilligungserklärung mit Wirkung für die Zukunft abändern oder gänzlich widerrufen. Sie können den Widerruf entweder postalisch, per E-Mail oder per Fax an die weber & weber GbR Immobilienkaufleute übermitteln. Es entstehen Ihnen dabei keine anderen Kosten als die Portokosten bzw. die Übermittlungskosten nach den bestehenden Basistarifen.

Auf Anfrage und Bedarf leiten wir Ihnen gerne die entsprechende Einverständniserklärung zu.

Haben Sie Dank für Ihre wertvolle Aufmerksamkeit.

allgemeine geschäftsbedingungen von weber & weber GbR.

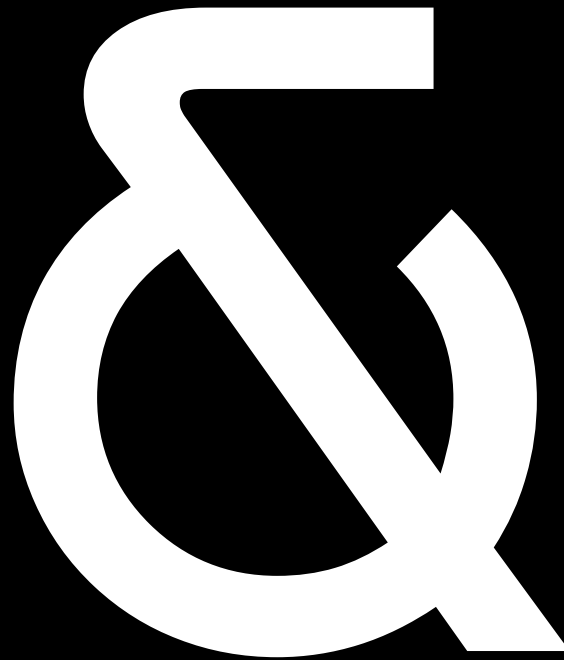
1. Unser Angebot erfolgt aufgrund der uns vom Auftraggeber oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.
2. Der Maklervvertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.
3. Unsere Angebote sind ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist der Angebotsempfänger zur Zahlung der ortsüblichen bzw. vereinbarten Provision verpflichtet, wenn der Dritte das Geschäft abschließt. Weitere Schadensersatzansprüche unsererseits bleiben vorbehalten.
4. Ungeachtet unserer üblichen Geschäftspolitik sind wir berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.
5. Unser Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigten Geschäftes ein anderes zustande kommt (z.B. Kauf statt Miete oder umgekehrt, Erwerb in der Zwangsversteigerung, sofern wir Unterlagen über die Bewertung des Objektes (Wertgutachten des Gerichtes) beschafft haben, statt freihändiger Kauf), sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von unserem Angebot abweicht.
6. Die Provision ist verdient und fällig bei Vertragsabschluss in gehöriger Form bzw. bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das im Zusammenhang mit dem unsererseits unterbreiteten Angebot steht. Erwerbs- bzw. Nutzungsbedingungen sind vom Kunden dem Makler mitzuteilen.
7. Zurückbehaltungsrechte und Aufrechnungen gegenüber der Courtageforderung sind ausgeschlossen, soweit die aufrechenbare Forderung nicht rechtskräftig festgestellt ist.
8. Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist uns dies unverzüglich schriftlich, bis spätestens innerhalb von drei Tagen ab Entgegennahme unseres Angebots mitzuteilen. An Provision sind bei Vertragsabschluss die sich aus den jeweiligen Angeboten ergebenden Beträge zu zahlen.
9. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Geschäftssitz von weber & weber GbR - soweit gesetzlich zulässig.
10. Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft.

weber&weber. team.

Mit über 25jährigen Berufserfahrungen im Segment der klassischen Immobilie, hält die weber&weber seit jeher den Schwerpunkt auf die Vermittlung von werthaltigen Wohn- und Anlageliegenschaften in und um Düsseldorf. Mit viel Liebe, Leidenschaft und hohem Engagement stellen wir uns gerne den Herausforderungen für einen gemeinsamen Erfolg.

mit den besten Wünschen Ihr Team der w&w.





weber & weber
die immobilienkaufleute.

+49 211 936 750 731
anfrage@zweiweber.de
zweiweber.de