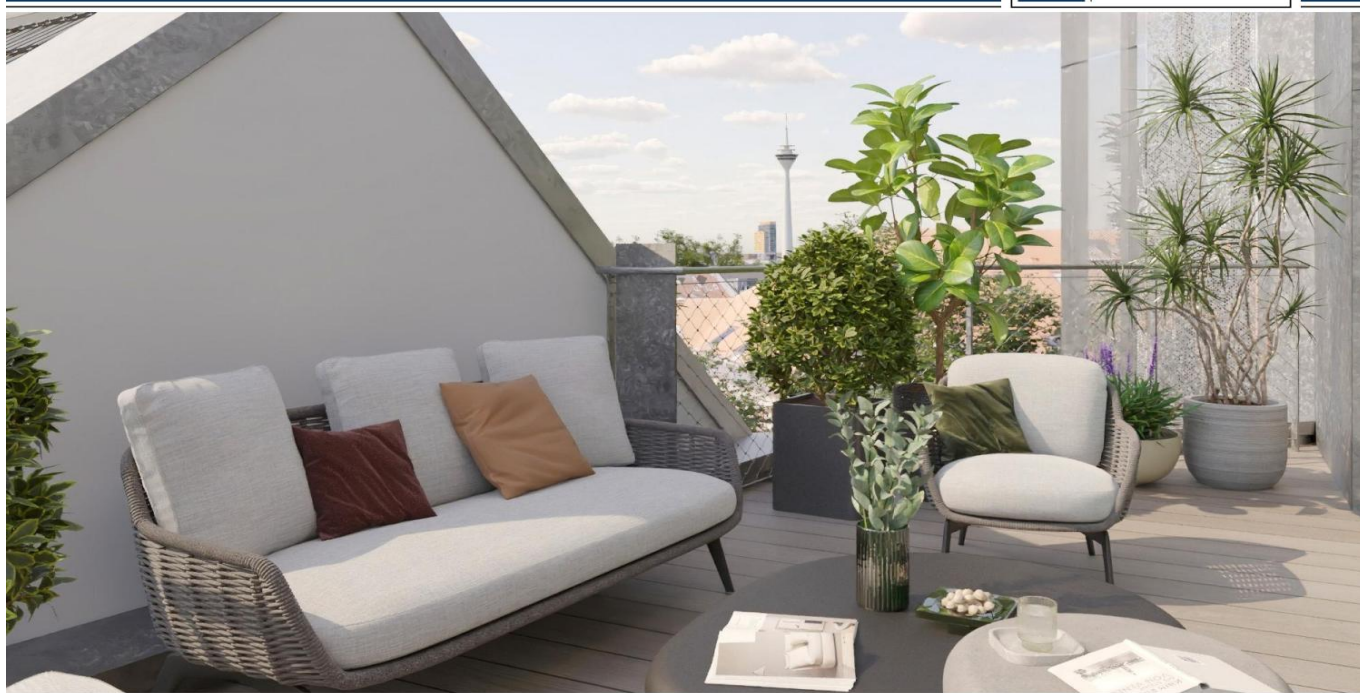


Düsseldorf - Bilk

Zwei Einheiten. Ein Konzept. 215 m² Wohnen über den Dächern Düsseldorfs

Objektnummer: 26013021N



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 2.279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

Auf einen Blick

Objektnummer	26013021N
Wohnfläche	ca. 215 m ²
Etage	5
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2021
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	2.279.000 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	Käuferprovision beträgt 1,5 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Nutzfläche	ca. 18 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	22.04.2031
Befeuern	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	37.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

Die Immobilie



Objektnummer: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

Die Immobilie



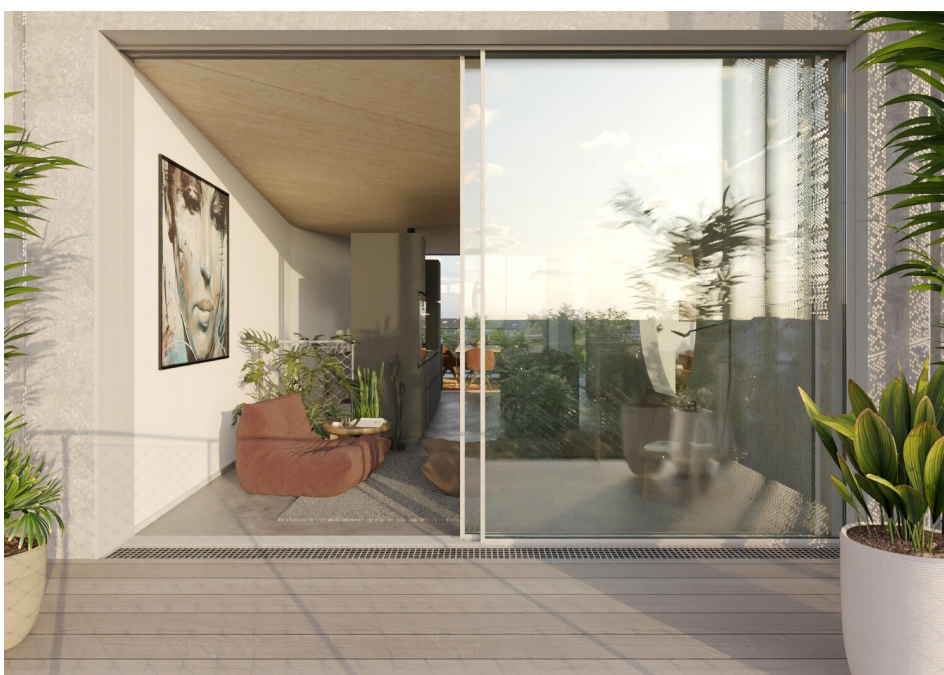
Objektnummer: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

Die Immobilie



Objektnummer: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

Die Immobilie



Objektnummer: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

Die Immobilie



Objektnummer: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

Die Immobilie



Objektnummer: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

Die Immobilie



Objektnummer: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

Die Immobilie



Objektnummer: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

Die Immobilie



Objektnummer: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

Die Immobilie



Objektnummer: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

Die Immobilie



Objektnummer: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

Ein erster Eindruck

Es gibt Wohnungen, die sich an ein Leben anpassen. Und es gibt Räume, die Möglichkeiten schaffen.

Dieses Zuhause gehört zur zweiten Kategorie.

Auf dem Dach des denkmalgeschützten Bilker Bunkers aus dem Jahr 1943 entsteht ein außergewöhnliches Wohnensemble mit über 210 m² Wohnfläche – klar strukturiert, lichtdurchflutet und bewusst offen gedacht.

Die Architektur folgt einer einfachen Idee: oben das Leben, unten der Rückzug.

Im oberen Bereich entfaltet sich ein großzügiger, zusammenhängender Wohnraum. Kochen, Essen und Wohnen gehen ineinander über, ohne ihre eigene Qualität zu verlieren. Große Fensterflächen und direkte Zugänge zu den Terrassen schaffen fließende Übergänge nach außen und lassen Licht und Umgebung Teil des Alltags werden.

Die verschiedenen Außenbereiche erweitern den Wohnraum in unterschiedliche Richtungen. Mal offen und weit, mal geschützt und ruhig – je nach Tageszeit, Stimmung oder Nutzung entstehen hier ganz unterschiedliche Orte.

Im unteren Bereich entwickelt sich der private Rückzugsort. Schlafen, Arbeiten oder Gäste – die Räume sind klar strukturiert, ohne starr zu wirken, und bieten genau die Ruhe, die es als Gegenpol zum offenen Leben darüber braucht.

Materialien und Gestaltung bleiben durchgehend konsequent: Eichenholzdielen, Sichtestrich, maßgefertigte Türen und eine reduzierte, hochwertige Badgestaltung schaffen eine ruhige, stimmige Atmosphäre.

Ergänzt wird das Konzept durch moderne Haustechnik mit Fußbodenheizung und Kühlfunktion, Aufzug, E-Mobilität sowie eine energieeffiziente Luft-Wärmepumpe – komfortabel und zukunftsorientiert.

Ein Zuhause für Menschen, die Raum nicht nur nutzen, sondern gestalten möchten.

Innerhalb des Ensembles stehen alternativ auch zwei eigenständige Einheiten mit ca. 97 m² und ca. 114 m² zur Verfügung – je nach gewünschter Größe und Lebenskonzept.

Objektnummer: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

Ausstattung und Details

Diese Wohnung ist nicht nur ein architektonisches Highlight, sondern auch in puncto Energieeffizienz und Technik ein modernes Meisterwerk:

- Spektakulärer, moderner Kubus auf dem Flachdach des denkmalgeschützten Luftschutzbunkers aus dem Jahr 1943
- Außenaufzug mit zentrale Klingelanlage und elektr. Türöffner
- Großzügiger Laubengang als Zugang zu den Wohnungen
- Deckenhohe, großflächige Fensterfronten
- Vier Terrassen
- Fenster mit Wärme- und Schallschutzverglasung sowie textilem Sonnenschutz (ZipScreens)

Türen

- Maßgefertigte Innentüren (2,30 m Höhe)
- Wohnungseingangstüren mit Dreifachverriegelung, Spion und Schallschutz

Böden & Beläge

- Heizestrich mit integrierter Trittschall- und Wärmedämmung in allen Räumen
- Massivholzdielen aus geölter Eiche im 5. Obergeschoss
- Geschliffener Sichtestrich im 6. Obergeschoss
- Hochwertig geflieste Bäder und WCs

Haustechnik & Komfort

- Fußbodenheizung mit integrierter Kühlfunktion
- Moderne Wärmeversorgung über Luftwärmepumpe
- Vorbereitung für Klimaanlage vorhanden
- Sanitärporzellan von Duravit, Armaturen von Hansgrohe

Mobilität & Abstellflächen

- Zwei Stellplätze im Gegenwert von je 25.000 € bereits im Kaufpreis berücksichtigt
- Vorbereitung für E-Ladestationen (230 V) für Pkw und Fahrräder durch vorinstallierte Leerrohre
- Eigene Keller-/Abstellräume im 4. Obergeschoss

Objektnummer: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

Alles zum Standort

Der Düsseldorfer Stadtteil Bilk ist durch seine Zentrumsnähe, die Vielzahl an kulturellen Einrichtungen, seine abwechslungsreiche Gastronomie und die Nähe zur Heinrich-Heine-Universität eine beliebte Wohngegend, sowohl für jüngere als auch ältere Menschen. Infrastrukturell lässt Bilk keine Wünsche offen – Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Parks und Grünflächen wie der Botanische Garten und der Volksgarten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die beliebten Düsseldorfer Arkaden sind in zentraler Nähe und befinden sich unmittelbar neben dem S- und U-Bahnhof in Bilk. Mit den ÖPNV gelangen Sie problemlos und schnell in benachbarten Stadtteilen und Städten.

Im südlichen Teil von Bilk ist die Bebauung weniger dicht, weshalb man dort verstärkt grüne Flächen und Gärten findet. Durch die hohe Popularität des Stadtteils finden Sie zudem attraktive Freizeitmöglichkeiten, wie zum Beispiel Spielplätze, Parks und Sportvereine.

Einkaufsmöglichkeiten:

Düsseldorfer Arcaden – Friedrichstr. 133, 40217 Düsseldorf
Edeka Paschmann – Suitbertusstr. 127-129, 40223 Düsseldorf
REWE – Bilker Allee 57, 40217 Düsseldorf

Kindergärten:

Kindergarten St. Martin – Martinstraße 30, 40223 Düsseldorf
Montessori-Kinderhaus Bilk e. V. – Ulenbergstraße 102, 40225 Düsseldorf

Grundschulen:

Bonifatius-Schule Grundschule – Fleherstraße 70, 40223 Düsseldorf
Martin-Luther-Grundschule – Gotenstraße 20 – 40225 Düsseldorf

Weiterführende Schulen:

Realschule an der Florastraße 69 in 40217 Düsseldorf
Hulda-Pankok-Gesamtschule, Brinkmannstr. 16, 40225 Düsseldorf
Geschwister-Scholl-Gymnasium, Redinghovenstr. 41, 40225 Düsseldorf

Verkehrsanbindungen:

Autobahn A46 und Bundesstraße 1, S Bahnlinien S8, S11 und S28, U-Bahnlinien U71, U72, U73, U83 und Buslinien SB56, M3, 835, 836 und NE7

Objektnummer: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

Sonstige Angaben

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch! Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf!

Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen.

Provision: Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig.

Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com