

Düsseldorf - Bilk

# Penthouse-Kubus mit Terrassen & Weitblick – urban. ruhig. besonders.

Objektnummer: 26013023N



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.029.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96,58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26013023N - 40223 Düsseldorf - Bilk**

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

**Objektnummer: 26013023N - 40223 Düsseldorf - Bilk**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26013023N</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.029.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 96,58 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Penthouse</b>
<b>Etage</b>	<b>5</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 1,5 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 9 m<sup>2</sup></b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2021</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz</b>		

Objektnummer: 26013023N - 40223 Düsseldorf - Bilk

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Strom</b>	Endenergiebedarf	<b>37.30 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>22.04.2031</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A</b>
Befuerung	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2021</b>

Objektnummer: 26013023N - 40223 Düsseldorf - Bilk

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013023N - 40223 Düsseldorf - Bilk

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013023N - 40223 Düsseldorf - Bilk

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013023N - 40223 Düsseldorf - Bilk

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013023N - 40223 Düsseldorf - Bilk

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013023N - 40223 Düsseldorf - Bilk

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013023N - 40223 Düsseldorf - Bilk

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013023N - 40223 Düsseldorf - Bilk

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013023N - 40223 Düsseldorf - Bilk

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013023N - 40223 Düsseldorf - Bilk

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26013023N - 40223 Düsseldorf - Bilk**

## Ein erster Eindruck

Nicht jede Wohnung beginnt auf Straßenniveau – manche beginnen mit einem Perspektivwechsel.

Auf dem Dach des denkmalgeschützten Bilker Bunkers aus dem Jahr 1943 ist ein Ort entstanden, der sich bewusst vom Gewohnten absetzt. Die klare Architektur der aufgesetzten Kuben trifft auf die Geschichte des Bestands – ein Kontrast, der ruhig wirkt und genau daraus seine Stärke zieht.

Diese zweigeschossige Einheit mit ca. 97 m<sup>2</sup> entfaltet ihre Qualität vor allem im Zusammenspiel der Ebenen. Unten entsteht der private Bereich – ein ruhiger Rückzugsort zum Ankommen und Abschalten. Oben öffnet sich die Wohnung.

Hier spielt sich das eigentliche Leben ab: Wohnen, Kochen, Zusammensein. Die Küche ist integraler Bestandteil des Raumes, nicht abgetrennt, sondern selbstverständlich eingebunden. Große Fensterflächen lassen viel Licht herein und schaffen eine Atmosphäre, die sich im Laufe des Tages verändert.

Besonders spürbar wird das Konzept im Übergang nach draußen. Die Terrassen schließen direkt an den Wohnbereich an und erweitern ihn ganz selbstverständlich. Sie werden zu Orten, die den Alltag begleiten – morgens ruhig, abends mit Blick über die Dächer von Bilk.

Materialien und Details folgen einer klaren Linie: geölte Eichen-Massivholzdielen im unteren Geschoss, Sichtestrich im oberen Bereich, maßgefertigte Türen mit großzügiger Höhe und eine reduzierte, hochwertige Badgestaltung mit Marken wie Duravit und Hansgrohe.

Moderne Haustechnik mit Fußbodenheizung und Kühlfunktion sowie eine effiziente Luft-Wärmepumpe sorgen für ein angenehmes Raumklima – unaufgeregt integriert, aber spürbar im Alltag.

Diese Wohnung richtet sich an Menschen, die Urbanität bewusst wählen – und sich gleichzeitig einen klaren Rückzugsort schaffen möchten.

Innerhalb des Ensembles gibt es zudem eine größere Einheit mit ca. 114 m<sup>2</sup>, die das offene Raumkonzept noch weiterführt. Wer mehr Raum sucht, kann beide Wohnungen zu einem zusammenhängenden Zuhause mit circa 215 m<sup>2</sup> verbinden.

**Objektnummer: 26013023N - 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
- Spektakulärer, moderner Kubus auf dem Flachdach des Bunkers
- 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**

- Eigener Stellplatz im Gegenwert von 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: 26013023N - 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  
Evangelische Lutherkirche, Kindergarten - Kopernikusstraße 7A, 40223 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  
Wirtschaftsgymnasium an der Bachstraße 8 in 40223 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: 26013023N - 40223 Düsseldorf - Bilk**

## Weitere Informationen

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: 26013023N - 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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**