

Düsseldorf – Unterbilk

# Maisonette - Dachterrasse - Lorettoviertel - Landtag und Rhein

Objektnummer: 25013143MN



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

MIETPREIS: 2.790 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25013143MN - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

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

Objektnummer: 25013143MN - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## Auf einen Blick

Objektnummer	25013143MN
Wohnfläche	ca. 133 m²
Etage	4
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1913

Mietpreis	2.790 EUR
Nebenkosten	450 EUR
Wohnung	Maisonette
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25013143MN - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	109.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.08.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1913



Objektnummer: 25013143MN - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013143MN - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013143MN - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013143MN - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013143MN - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013143MN - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013143MN - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013143MN - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013143MN - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013143MN - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013143MN - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013143MN - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25013143MN - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

## Ein erster Eindruck

In exklusiver Lage, direkt gegenüber dem Landtag und mit beeindruckendem Blick auf den Rhein sowie den Fernsehturm, befindet sich diese außergewöhnliche und lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung. Auf ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein stilvolles Wohnambiente sowie eine großzügige Dachterrasse mit herrlichem Weitblick über die Dächer von Unterbilk.

Die Wohnung liegt in der 4. Etage eines gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1913 und ist komfortabel über einen Aufzug erreichbar. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiges Entrée, von dem aus der weitläufige Wohn- und Essbereich mit zwei miteinander verbundenen Räumen, ein Kinder- oder Arbeitszimmer, die Küche sowie ein modernes Duschbad zugänglich sind. Der besondere Charme der Wohnung zeigt sich hier sofort: hohe Decken, viel Tageslicht, ein eleganter Holzboden sowie liebevoll aufgearbeitete historische Holztüren und -zargen schaffen eine stilvolle Wohnatmosphäre. Ein integriertes Bose-Soundsystem sorgt bei Bedarf für exzellente Akustik in allen Räumen. Der Wohn- und Essbereich kann bei Wunsch ohne großen Aufwand wieder getrennt werden, wodurch ein zusätzlicher Raum entsteht.

Die Küche ist mit einer modernen, zeitlosen Einbauküche ausgestattet. Von hier aus führt eine offene Holzterrasse ins Dachgeschoss. Dort erwartet Sie ein großzügiger Schlafbereich mit Bad en suite sowie Zugang zur rückseitigen Dachterrasse. Maßgefertigte Einbauten bieten viel Stauraum, während ein großes Dachflächenfenster den Blick auf den Landtag, den Rhein und die Rheinuferpromenade freigibt. Die beeindruckende Raumhöhe bis in den Giebel und das offen sichtbare Gebälk verleihen diesem Bereich eine ganz besondere Wohnqualität. Das Tageslichtbad verfügt zudem über einen separaten Bereich mit Waschmaschinenanschluss.

Die Wohnung wurde vor einigen Jahren umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten Zustand.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dieser besonderen Immobilie in einer der begehrtesten Lagen Düsseldorfs begeistern.

Objektnummer: 25013143MN - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## Ausstattung und Details

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Allgemeinzustand.

- moderne und gut ausgestattete Einbauküche
- massiver Parkettboden
- Kassetten-Holztüren, natur gebeizt
- Elektrische Jalousien im Wohnbereich
- Bose Soundsystem
- Deckenspots
- hohe Decken
- Bad en suite mit Badewanne, WC, Bidet, Doppelwaschtisch und Waschmaschinenanschluss
- zweites Duschbad mit WC und Bidet sowie Waschbecken
- große Dachterrasse
- diverse Einbauschränke
- Altbau-Charme

**Objektnummer: 25013143MN - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler und sehr exponierter Lage im Düsseldorfer Stadtteil Unterbilk unmittelbar gegenüber des Landtags nur wenige Schritte von Rhein und Promenade entfernt.

Unterbilk hat sich in den letzten Jahren zu einem der aufstrebenden Stadtteile der Landeshauptstadt entwickelt und ist auf Grund seiner Nähe zum Medienhafen, der Universität und der Düsseldorfer Innenstadt vor allem bei jungen Menschen und Familien sehr beliebt. In fußläufiger Entfernung befinden sich eine Vielzahl von Cafés, Bars und Restaurants.

Direkt nebenan auf der Bilker Allee, der Friedrichstraße oder der beliebten Lorettostraße findet man in unmittelbarer Nachbarschaft vielseitige und umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Auch die berühmte Königsallee und die City sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Zudem verfügt Unterbilk über eine ausgeprägte Infrastruktur und ist durch ein dichtes öffentliches Verkehrsnetz sehr gut an Düsseldorf sowie die Nachbarstädte Neuss, Mönchengladbach und Köln angebunden.

Der Stadtteil grenzt zudem an die Stadtteile Carlstadt, Stadtmitte, Friedrichstadt, Bilk, Hamm und Hafen.



Objektnummer: 25013143MN - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 109.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### 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: 25013143MN - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## 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)