

Düsseldorf - Bilk

# Zwei Einheiten. Ein Konzept. 215 m<sup>2</sup> Wohnen über den Dächern Düsseldorfs

Objektnummer: 26013021N



KAUFPREIS: 2.279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m<sup>2</sup> • 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**

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

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

**Objektnummer: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

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

Objektnummer: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

## Die Immobilie



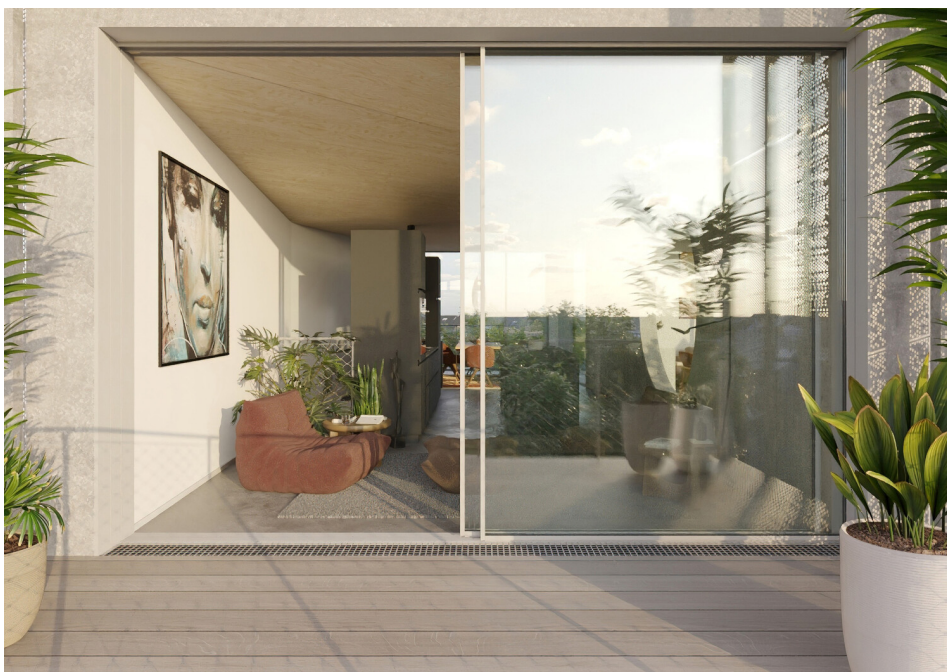
Objektnummer: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und ca. 114 m<sup>2</sup> 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 Bahnlinsen S8, S11 und S28, U-Bahnlinsen 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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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