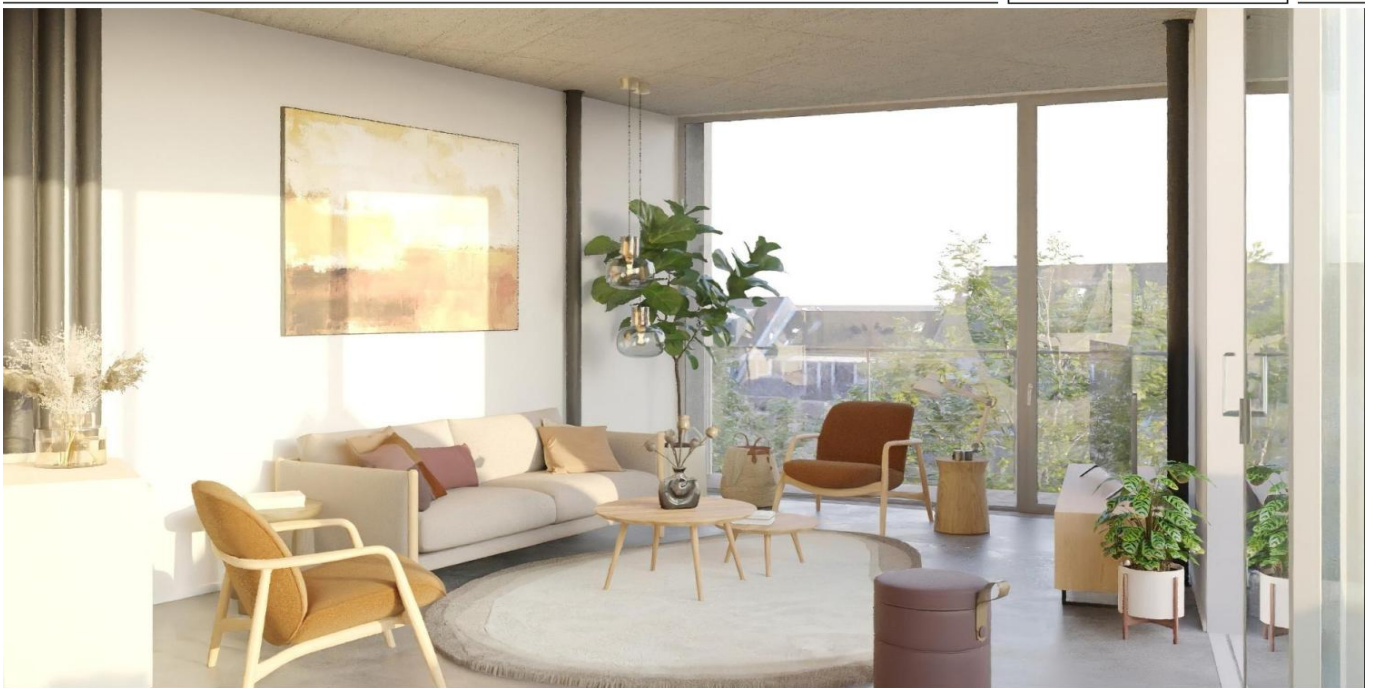


Düsseldorf - Bilk

# Über 210 m<sup>2</sup> Freiheit. Ein Zuhause mit Geschichte und Zukunft.

CODE DU BIEN: 26013021



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

**PRIX D'ACHAT: 2.445.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 215 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5**

**CODE DU BIEN: 26013021 - 40223 Düsseldorf - Bilk**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26013021 - 40223 Düsseldorf - Bilk**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26013021	Prix d'achat	2.445.000 EUR
Surface habitable	ca. 215 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Etage	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 1,5 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	État de la propriété	Première occupation
Chambres à coucher	2	Surface de plancher	ca. 18 m <sup>2</sup>
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités
Année de construction	2021		
Place de stationnement	1 x surface libre		

CODE DU BIEN: 26013021 - 40223 Düsseldorf - Bilk

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	37.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.04.2031	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 26013021 - 40223 Düsseldorf - Bilk

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013021 - 40223 Düsseldorf - Bilk

## La propriété



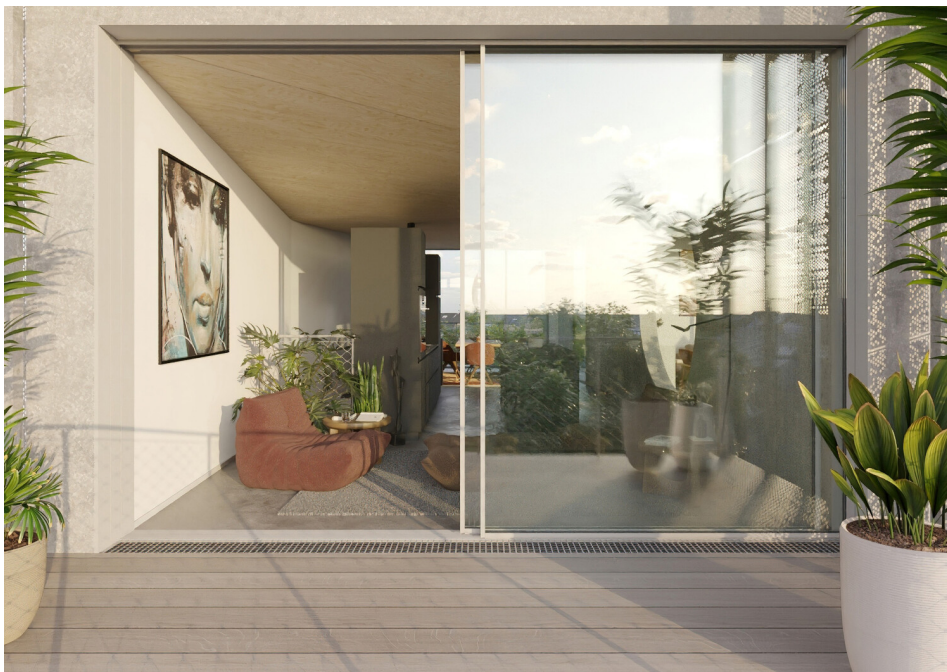
CODE DU BIEN: 26013021 - 40223 Düsseldorf - Bilk

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013021 - 40223 Düsseldorf - Bilk

## La propriété



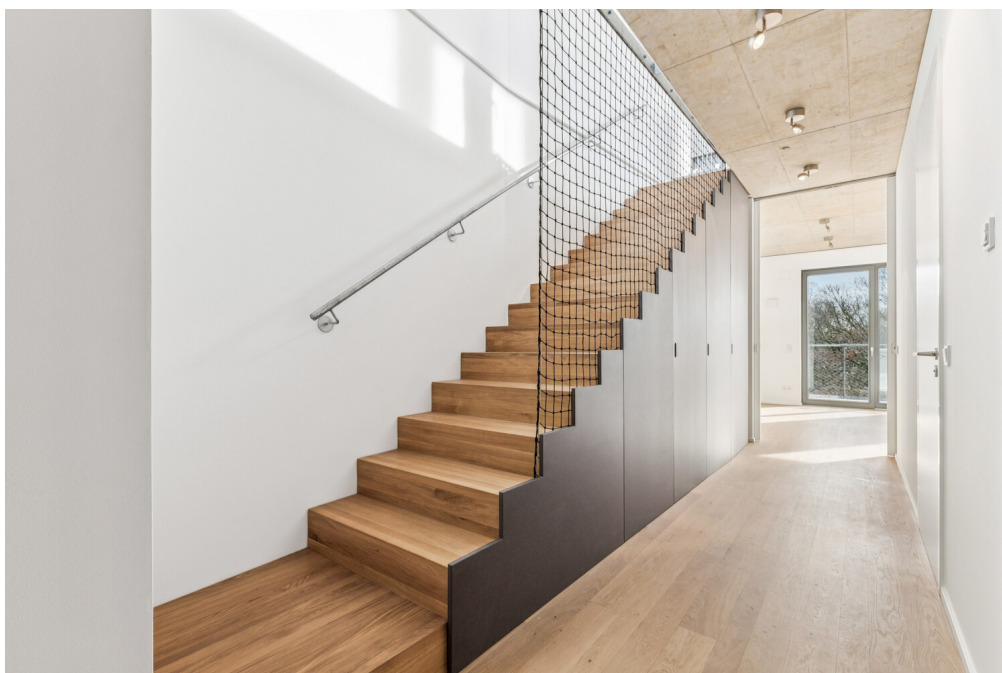
CODE DU BIEN: 26013021 - 40223 Düsseldorf - Bilk

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013021 - 40223 Düsseldorf - Bilk

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013021 - 40223 Düsseldorf - Bilk

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013021 - 40223 Düsseldorf - Bilk

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013021 - 40223 Düsseldorf - Bilk

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013021 - 40223 Düsseldorf - Bilk

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013021 - 40223 Düsseldorf - Bilk

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26013021 - 40223 Düsseldorf - Bilk**

## Une première impression

Wohnen auf einem Stück Düsseldorfer Stadtgeschichte.

Auf dem Dach des denkmalgeschützten Bilker Bunkers aus dem Jahr 1943 befindet sich heute ein Ensemble zeitgenössischer Wohnarchitektur mit klarer Haltung. Fünf moderne Wohnkuben bilden einen bewussten Kontrast zur massiven Bestandsarchitektur – reduziert, urban und architektonisch präzise.

Das Projekt steht für Wohnen jenseits von Standards: für Menschen, die Gestaltung, Kultur und Architektur nicht nur schätzen, sondern leben. Über den Baumwipfeln von Bilk, mit Blick auf die Düssel und den Fernsehturm, verbindet dieser Ort Geschichte mit Gegenwart.

Durch die Zusammenlegung der beiden Einheiten entsteht ein außergewöhnliches Wohnensemble mit ca. 215 m<sup>2</sup> Wohnfläche – großzügig, lichtdurchflutet und flexibel nutzbar. Zwei Kuben verschmelzen zu einem Zuhause, das Raum für unterschiedliche Lebensphasen bietet.

Wenn sich der Alltag auf mehrere Ebenen verteilt – gemeinsamer Wohnbereich, Rückzugsräume, Arbeiten von zu Hause – entsteht ein Wohngefühl, das Nähe zulässt, ohne Enge zu erzeugen. Mehrere Terrassen und Loggien werden zu Erweiterungen des Wohnraums: Spiel-, Ruhe- oder Treffpunkte, je nach Tageszeit und Bedürfnis.

Die zweigeschossige Struktur verleiht dem Ensemble Loftcharakter, während hochwertige Materialien wie Eichenholzdielen und Sichtestrich, maßgefertigte Türen und eine hochwertige Badgestaltung für ein durchgängig stimmiges Gesamtbild sorgen. Moderne Haustechnik, Aufzug, E-Ladestationen sowie private

Abstellflächen ergänzen den hohen Wohnkomfort. Eine Luft-Wärmepumpe sorgt mit Umweltenergie für energieeffizientes Wohnen auf aktuellem Neubaustandard.

Ein Zuhause für Paare oder eine kleine Familie, die Raum nicht als Statussymbol verstehen, sondern als Freiheit – urban, architektonisch klar und kulturell verankert.

Alternativ stehen die beiden Einheiten auch einzeln mit ca. 97 m<sup>2</sup> oder ca. 114 m<sup>2</sup> zur Verfügung – je nach gewünschter Lebensgröße.

**CODE DU BIEN: 26013021 - 40223 Düsseldorf - Bilk**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 26013021 - 40223 Düsseldorf - Bilk**

## Tout sur l'emplacement

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

**CODE DU BIEN: 26013021 - 40223 Düsseldorf - Bilk**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 26013021 - 40223 Düsseldorf - Bilk**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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