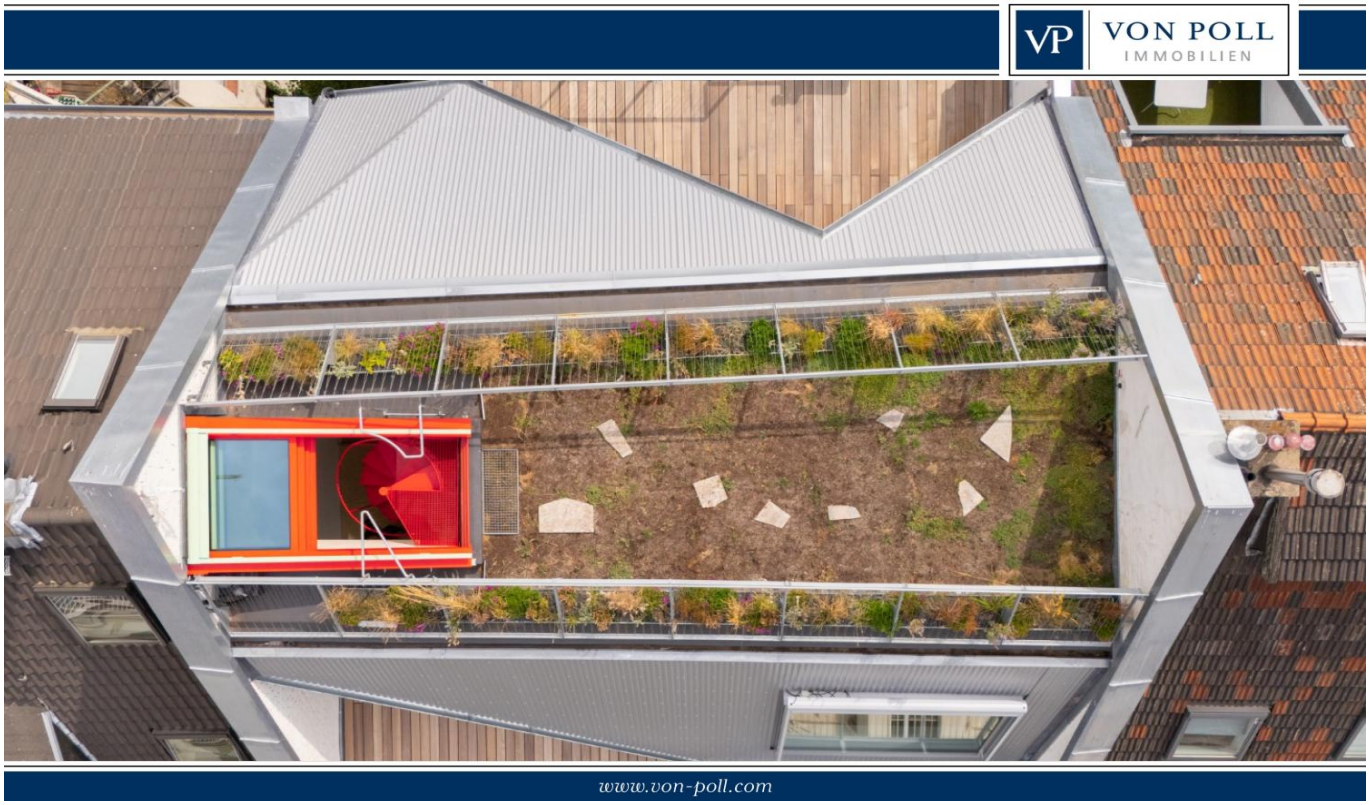
**Düsseldorf – Unterbilk**

# Exklusives Penthouse über zwei Ebenen mit Dachgarten am Lorettoviertel

***??????? ????????: 25013207***




**???? ??????: 0 EUR • ?????????: ca. 187,82 m$^2$ • ???????: 5**

**??????? ????????: 25013207 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25013207 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25013207 |
| ????????? | ca. 187,82 m² |
| ?????? | 3 |
| ??????? | 5 |
| ????????? ??? ???????? | 4 |
| ???????? | 2 |
| ???? ?????????? | 1910 |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | ??????? ??????????? |
| ?????????? | ???????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 2025 |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ????????????? ???????, ???????? |

**??????? ????????: 25013207 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ?????? ?????? ????????? |
| ???? ????????? | ?????????? ??? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 06.04.2035 |
| ???? ????????? | ?????? ?????? ????????? |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 148.80 kWh/m²a |
| ????????? ??????????? ???????? | E |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1910 |

**??????? ????????: 25013207 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25013207 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25013207 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25013207 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25013207 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

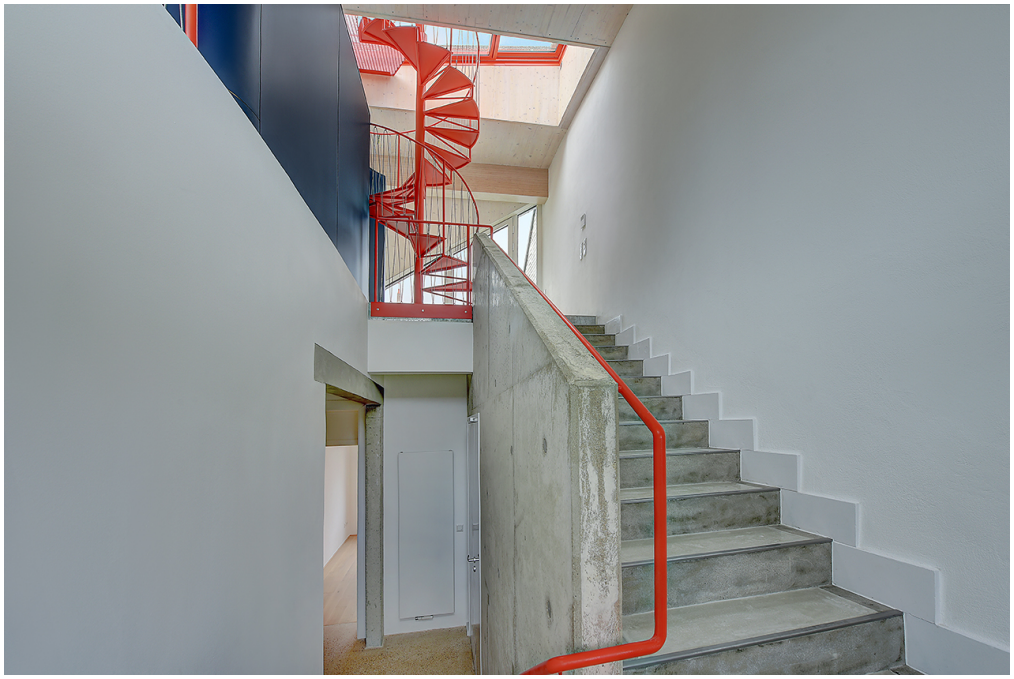
# ?? ???????

**??????? ????????: 25013207 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25013207 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

# ?? ???????



**??????? ????????: 25013207 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25013207 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25013207 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25013207 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25013207 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25013207 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25013207 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25013207 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

# ??? ????? ????????

Dieses außergewöhnliche Penthouse erstreckt sich über zwei Ebenen und stellt ein absolutes Unikat auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt dar. Im Zuge der umfassenden Aufstockung und des Ausbaus des Dachgeschosses wurde die gesamte Einheit im Jahr 2025 vollständig neu geschaffen und präsentiert sich nun als hochwertiger Erstbezug. Die Immobilie befindet sich in der 3. und 4. Etage eines aufwendig sanierten Jugendstilhauses zwischen dem beliebten Lorettoviertel und der Carlstadt und verbindet moderne Architektur mit historischem Flair auf eindrucksvolle Weise.

Auf insgesamt rund 188 m² Wohnfläche bietet das Penthouse 5 Zimmer, großzügige Außenflächen und eine architektonische Gestaltung, die in ihrer Form und Raffinesse ihresgleichen sucht. Das 3. Obergeschoss überzeugt mit einem funktionalen Grundriss: Vier gut geschnittene Räume ermöglichen eine flexible Nutzung – etwa als Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei exklusive Designer-Badezimmer, die ohne Fliesen auskommen und komplett verputzt sind sowie einen geräumige Abstellraum. Ein Badezimmer ist mit einer begehbaren Dusche ausgestattet, das andere bietet eine elegante Kombination aus Dusche und Badewanne. Zwei Balkone sorgen für zusätzliche Aufenthaltsqualität und lassen viel Tageslicht in die Räume. Die Aufteilung der Räume kann auf dieser Etage zudem ohne großen Aufwand geändert und den persönlichen Ansprüchen angepasst werden.

Das 4. Obergeschoss bildet das Herzstück der Wohnung und wird durch eine imposante Innentreppe erreicht: ein beeindruckender, rund 70 m² großer Wohn- und Lebensbereich mit offener Einbauküche, weitläufigen Panoramafronten und direktem Zugang zu zwei Dachterrassen. Hier verschmelzen Innen- und Außenraum dank beeindruckender Sichtachsen zu einem nahtlosen Erlebnis.
Hochwertige Materialien wie Stein- und Parkettböden, holzverkleidete Akzentwände sowie zahlreiche maßgefertigte Einbauten schaffen eine moderne und zugleich warme Wohnatmosphäre in der gesamten Wohnung.

Ein besonderes Highlight stellt der einmalige Dachgarten dar, der über eine elegante Wendeltreppe direkt aus dem Wohnbereich erreichbar ist. Hoch über den Dächern Düsseldorfs eröffnet sich hier ein traumhafter Panoramablick über die Stadt – ein Rückzugsort und zugleich eine urbane Oase, wie man sie in dieser Form kaum findet.

Dieses Penthouse verbindet außergewöhnliches Design, exklusive Materialien und eine

der begehrtesten Lagen in Düsseldorf zu einem einzigartigen Wohnensemble. Ein Objekt, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und ein Wohngefühl bietet, das in jeder Hinsicht herausragend ist.

In Sachen Energieeffiezenz punktet das Haus zudem durch den Anschluss an das Düsseldorfer Fernwärmenetz.
Überzeugen Sie sich gerne persönlich in einem Termin vor Ort von der Besonderheit dieser ausgefallenen Immobilie im Herzen von Unterbilk.

**??????? ????????: 25013207 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

# ????????????? ??? ???????

- Exklusives Penthouse / Maisonette über zwei Ebenen
- Erstbezug 2025 nach vollständiger Aufstockung und DG-Ausbau
- Absolutes Unikat mit außergewöhnlicher, moderner Architektur
- ca. 188 m² Wohnfläche, insgesamt 5 Zimmer
- Lage in der 3. & 4. Etage eines sanierten Jugendstilhauses im Lorettoviertel
- Zwei Balkone + zwei Dachterrassen, davon eine mit ausfahrbarem Sonnensegel
- Spektakulärer Dachgarten mit Panoramablick über Düsseldorf
- 4 flexibel nutzbare Räume im 3. Obergeschoss
- Zwei fliesenlose Designer-Bäder, komplett verputzt
- 1 × begehbare Dusche
- 1 × Dusch-Badewannen-Kombination
- Großzügiger Wohnbereich mit ca. 70 m² im 4. OG
- Offene, maßgefertige Einbauküche und große Panoramafensterfronten
- Innentreppe (Wendeltreppe) zum Dachgarten
- Hochwertige Materialien: Steinböden, Parkett, Holzverkleidungen
- Zahlreiche maßgefertigte Einbauten
- Helle, lichtdurchflutete Räume und eindrucksvolle Sichtachsen

**??????? ????????: 25013207 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

# ??? ??? ??? ??????????

Das Objekt befindet sich in zentraler und dennoch sehr ruhiger Lage im Düsseldorfer Stadtteil Unterbilk. Dieser 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 ist in 5 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.

Naherholung:
Rheinufer, Floragarten

Besonderheiten:
Landtag, Rheinturm, Roncalli's Varieté Theater, Medienhafen

Von hier aus ist die City der Landeshauptstadt bequem zu erreichen,
weiterhin hat man über den Südring Autobahnanschluss in sämtliche Richtungen.

**??????? ????????: 25013207 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 148.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK regenerativ.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

**??????? ????????: 25013207 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk**

# ??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com