

Düsseldorf – Unterbilk

# Traumhafte Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse am Rhein

????????? ??????????: 25013143M



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

???? ??????????: 2.990 EUR • ??????????: ca. 133 m<sup>2</sup> • ?????????: 4

??????? ???????: 25013143M - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25013143M - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ??? ??????

|                    |            |
|--------------------|------------|
| ???????? ????????? | 25013143M  |
| ???????????        | ca. 133 m² |
| ???????            | 4          |
| ?????????          | 4          |
| ?????????? ???     | 2          |
| ??????????         |            |
| ??????????         | 2          |
| ???? ????????????  | 1913       |

|                     |                                                                                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ?????????      | 2.990 EUR                                                                             |
| ??????????          | 450 EUR                                                                               |
| ?????????           |                                                                                       |
| ???????????         | ?????????                                                                             |
| ???????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????           | ????????                                                                              |
| ???????????         |                                                                                       |
| ??????????????????? | ca. 4 m²                                                                              |
| ??????              |                                                                                       |
| ???????             | ????????, WC<br>?????????????,<br>?????????????????<br>?????????                      |

???????? ?????????: 25013143M - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

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

|                                                     |                          |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ??????????    | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????? ??????<br>?????? | ???????<br>?????????????<br>?????????????                                    | 109.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 18.08.2028               | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | D              |
| ????? ???????????                                   | ??????                   | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1913           |

??????? ?????????: 25013143M - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ????????



??????? ???????: 25013143M - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ???????



??????? ???????? : 25013143M - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ????????



??????? ?????????: 25013143M - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ????????



???????? ??????????: 25013143M - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ????????



???????? ?????????: 25013143M - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ????????



???????? ??????????: 25013143M - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ?????????



??????? ?????????: 25013143M - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ????????



??????? ???????: 25013143M - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ????????



???????? ??: 25013143M - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ???????



??????? ???????: 25013143M - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ???????



???????? ?????????: 25013143M - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ????????



??????? ???????: 25013143M - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

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

Unmittelbar gegenüber des Landtags mit Blick auf Rhein und Fernsehturm finden Sie diese individuelle und lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung mit ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer traumhaften Dachterrasse, die Ihnen einen tollen Weitblick über die Dächer Unterbilks bietet.

Sie erreichen die Wohnung in der 4. Etage eines gepflegten Altbaus von 1913 bequem mit dem Aufzug und werden dort von einem großzügigen Entrée empfangen, von dem Sie den Wohn-/ Essbereich, der aus zwei verbundenen Räumen besteht, ein Kinder - oder Arbeitszimmer, die Küche sowie das Duschbad erreichen.

Schon hier wird der gelungene Stil der Wohnung deutlich, viel Licht, hohe Decken, ein schöner Holzboden und alte, wieder aufbereitete Holzzargen- und -türen sind hier nur einige Beispiele. Ein Bose Soundsystem sorgt bei Bedarf für hervorragende Akustik in allen Räumen.

In der Küche erwartet Sie zudem bereits eine moderne und zeitlose Einbauküche, die mitvermietet wird. Angrenzend an diese führt eine offene Holztreppe ins Dachgeschoss, wo sich der großzügige Schlafbereich mit Bad en suite und Zugang zur rückseitigen Dachterrasse befindet. Maßgefertigte Einbauten sorgen hier für viel Stauraum und ein großes Dachflächenfenster eröffnet den Blick auf den Landtag, den Rhein und die Rheinuferpromenade. Die Raumhöhe bis in den Giebel und das offene Gebälk des Dachstuhls geben diesem Bereich eine ganz besondere Note. Das Tageslicht-Badezimmer dieser Etage verfügt zudem über einen kleinen, getrennten Bereich mit Waschmaschinenanschluss.

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

Überzeugen Sie sich gerne selbst bei einer Besichtigung von dieser traumhaften Immobilie in bester Düsseldorfer Lage!

??????? ???????: 25013143M - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

??????????????? ??? ????????

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

??????? ???????: 25013143M - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25013143M - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

????? ?????????????

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.

??????? ???????: 25013143M - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

????????????? ???????????????

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

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)

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

---

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