

Düsseldorf - Bilk

Zwei Ebenen. Klare Architektur. Wohnen über Bilk mit Blick in die Baumkronen.

Αριθμός ακινήτου: 26013025N



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 1.209.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 113,64 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2

Αριθμός ακινήτου: 26013025N - 40223 Düsseldorf - Bilk

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

Αριθμός ακινήτου: 26013025N - 40223 Düsseldorf - Bilk

?? ??? ??????

???????	26013025N	???? ??????	1.209.000 EUR
?????????	ca. 113,64 m ²	???????????	???????
???????	5	???????????	Käuferprovision
?????????	2		beträgt 1,785 % (inkl.
????????? ???	1		MwSt.) des
?????????			beurkundeten
?????????	1	???????????????????	Kaufpreises
???? ????????????	2021	?????	ca. 9 m ²
????? ????????????	1 x ?????????? ??????	???????	?????????, WC
	?????????????		?????????????

Αριθμός ακινήτου: 26013025N - 40223 Düsseldorf - Bilk

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

????????? ?????????	?????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
???? ??????????	?????????????	?????? ??????	37.30 kWh/m ² a
???????????? ???????????????? ?????? ??	22.04.2031	????????? ????????????? ?????????	A
???? ??????????	?????? ?????????? ????? / ??????	???? ?????????? ????????? ?? ?? ???????????? ???????????????	2021

Αριθμός ακινήτου: 26013025N - 40223 Düsseldorf - Bilk

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26013025N - 40223 Düsseldorf - Bilk

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26013025N - 40223 Düsseldorf - Bilk

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26013025N - 40223 Düsseldorf - Bilk

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26013025N - 40223 Düsseldorf - Bilk

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26013025N - 40223 Düsseldorf - Bilk

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26013025N - 40223 Düsseldorf - Bilk

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26013025N - 40223 Düsseldorf - Bilk

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26013025N - 40223 Düsseldorf - Bilk

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

Diese ca. 114 m² große, zweigeschossige Einheit überzeugt durch das Gefühl, das sie hinterlässt. Sie lebt von ihrer Offenheit – und von der klaren Trennung zwischen Leben und Rückzug.

Der obere Bereich ist das Herzstück der Wohnung. Hier entfalten sich Wohnen, Kochen und Zusammensein in einem großzügigen, offenen Raumgefüge. Die Küche fügt sich selbstverständlich ein, ohne den Raum zu dominieren. Große Fensterflächen holen Licht und Umgebung hinein und schaffen eine Atmosphäre, die sich mit dem Tagesverlauf verändert.

Die Außenbereiche schließen direkt hier an und erweitern das Wohnen nach außen. Mehrere Terrassen und Loggien schaffen unterschiedliche Perspektiven – mal offen, mal geschützt, immer mit Blick in die Baumkronen entlang der Düssel.

Der untere Bereich ist bewusst ruhiger gehalten. Hier befindet sich der private Rückzugsort mit Schlafzimmer und ergänzenden Flächen, die sich flexibel nutzen lassen – als Arbeitsbereich, Lesezone oder für Gäste.

Auf dem Dach des Bilker Bunkers entsteht so ein Wohnkonzept, das nicht über klassische Zimmerlogik funktioniert, sondern über Atmosphäre und Nutzung.

Materialien, Details und Technik folgen einer klaren Haltung: hochwertig, reduziert und langlebig. Fußbodenheizung mit Kühlfunktion, Klimavorbereitung und eine energieeffiziente Luft-Wärmepumpe sorgen für zeitgemäßen Komfort auf Neubauniveau. Diese Wohnung richtet sich an Menschen, die Raum nicht nur nutzen, sondern bewusst gestalten.

Als Alternative steht innerhalb des Ensembles eine kompaktere Einheit mit ca. 97 m² zur Verfügung. Für maximale Flexibilität lassen sich beide Wohnungen zudem zu einem großzügigen Wohnensemble mit über 210 m² verbinden.

Αριθμός ακινήτου: 26013025N - 40223 Düsseldorf - Bilk

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

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**
- **Spektakulärer, moderner Kubus auf dem Flachdach des Bunkers**
- **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

- **Eigener Stellplatz im Gegenwert von 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**

Αριθμός ακινήτου: 26013025N - 40223 Düsseldorf - Bilk

??? **???** **???** **???????????**

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
Evangelische Lutherkirche, Kindergarten - Kopernikusstraße 7A, 40223 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
Wirtschaftsgymnasium an der Bachstraße 8 in 40223 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

Αριθμός ακινήτου: 26013025N - 40223 Düsseldorf - Bilk

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

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.

Αριθμός ακινήτου: 26013025N - 40223 Düsseldorf - Bilk

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

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

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