

Düsseldorf – Unterbilk

# Appartamento duplex da sogno con terrazza sul tetto sul Reno

Codice oggetto: 25013143



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.030.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 133 m<sup>2</sup> • VANI: 4

Codice oggetto: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25013143
Superficie netta	ca. 133 m²
Piano	4
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1913

Prezzo d'acquisto	1.030.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 4 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	18.08.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	109.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1913



Codice oggetto: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## La proprietà



Codice oggetto: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## La proprietà





Codice oggetto: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## La proprietà



Codice oggetto: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## La proprietà





Codice oggetto: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## La proprietà



Codice oggetto: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## La proprietà





Codice oggetto: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## La proprietà



Codice oggetto: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## La proprietà





Codice oggetto: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## La proprietà



Codice oggetto: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## La proprietà





Codice oggetto: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## La proprietà



Codice oggetto: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## La proprietà



Codice oggetto: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## Una prima impressione

Proprio di fronte al Palazzo del Parlamento, con vista sul Reno e sulla Torre della Televisione, troverete questo esclusivo e luminoso appartamento su due livelli di circa 133 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e una splendida terrazza panoramica che offre una vista mozzafiato sui tetti di Unterbilk. Situato al 4° piano di un edificio d'epoca ben tenuto risalente al 1913, l'appartamento è facilmente raggiungibile con l'ascensore e dispone di un ampio ingresso. Da qui si accede alla zona giorno/pranzo open space, composta da due stanze comunicanti, una cameretta o studio per bambini, la cucina e il bagno con doccia. Lo stile sofisticato dell'appartamento è immediatamente evidente: abbondante luce naturale, soffitti alti, splendidi pavimenti in legno e porte e stipiti in legno originali restaurati sono solo alcuni esempi. Un impianto audio Bose garantisce un'acustica eccellente in tutto l'appartamento. Se lo si desidera, la zona giorno e la zona pranzo possono essere facilmente separate per creare una stanza aggiuntiva. La cucina è già dotata di mobili moderni e senza tempo. Adiacente, una scala in legno a vista conduce al piano superiore, dove si trova l'ampia zona notte con bagno privato e accesso alla terrazza sul tetto posteriore. Mobili su misura offrono ampio spazio di archiviazione e un ampio lucernario offre una vista sul palazzo del Parlamento, sul Reno e sul lungofiume. Gli alti soffitti che si estendono fino al timpano e le travi a vista conferiscono a questa zona un carattere davvero speciale. Il bagno di questo piano dispone anche di una piccola zona separata con attacco per la lavatrice. L'appartamento è stato ampiamente ristrutturato alcuni anni fa ed è ora in condizioni impeccabili. Vi invitiamo a vedere di persona questa fantastica proprietà in una posizione privilegiata a Düsseldorf!

Codice oggetto: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## Dettagli dei servizi

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



Codice oggetto: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## Tutto sulla posizione

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.



Codice oggetto: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## Ulteriori informazioni

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.

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.

Codice oggetto: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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