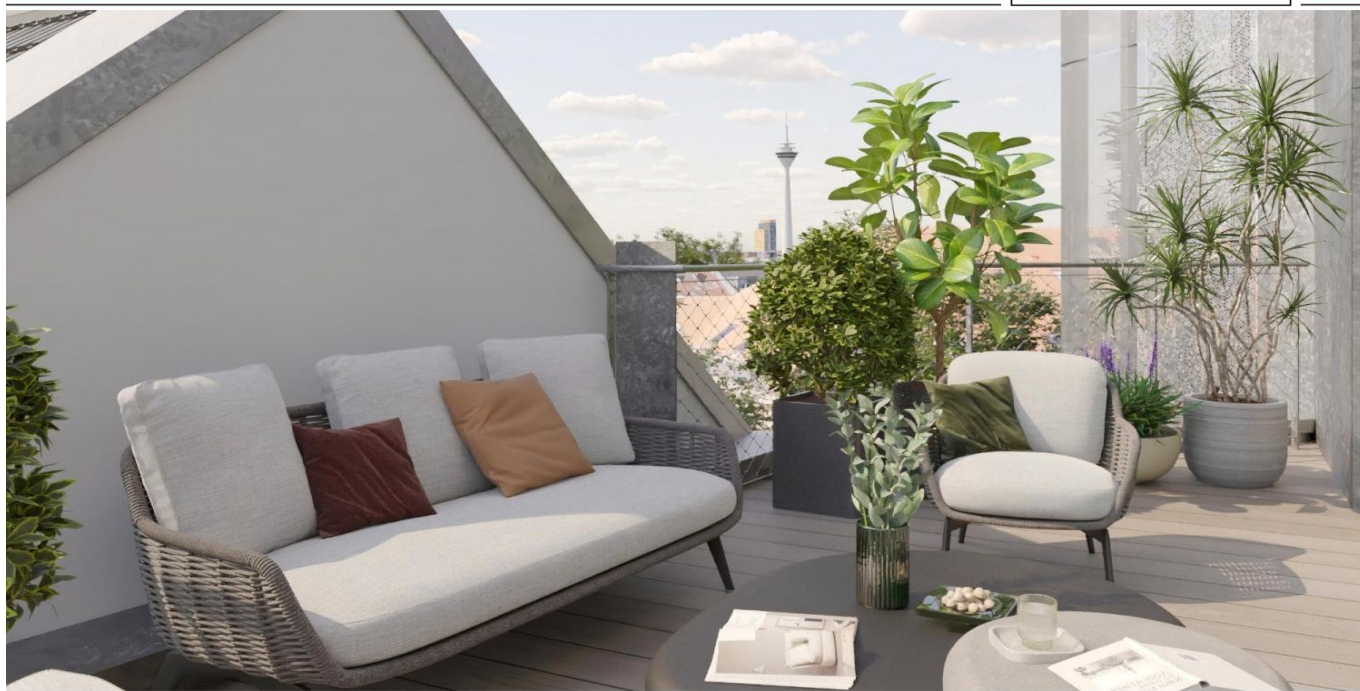


Düsseldorf - Bilk

Zwei Einheiten. Ein Konzept. 215 m² Wohnen über den Dächern Düsseldorfs

Codice oggetto: 26013021N



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 2.279.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 215 m² • VANI: 5

Codice oggetto: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

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

Codice oggetto: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26013021N
Superficie netta	ca. 215 m ²
Piano	5
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2021
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	2.279.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 1,5 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Superficie lorda	ca. 18 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

Codice oggetto: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	37.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	22.04.2031	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

Codice oggetto: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

La proprietà



Codice oggetto: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

La proprietà



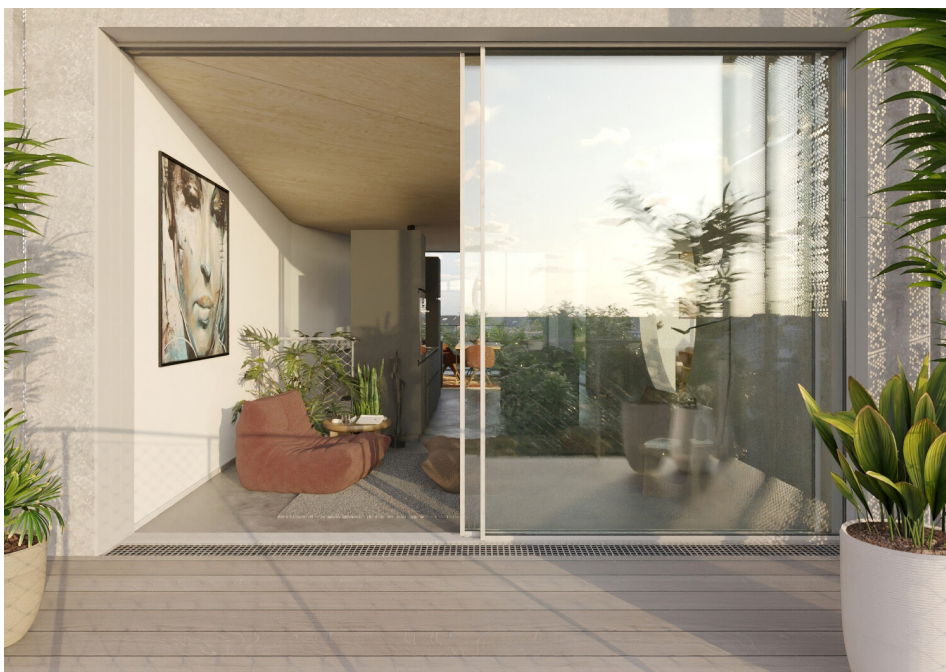
Codice oggetto: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

La proprietà



Codice oggetto: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

La proprietà



Codice oggetto: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

La proprietà



Codice oggetto: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

La proprietà



Codice oggetto: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

La proprietà



Codice oggetto: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

La proprietà



Codice oggetto: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

La proprietà



Codice oggetto: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

La proprietà



Codice oggetto: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

La proprietà



Codice oggetto: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

Una prima impressione

Es gibt Wohnungen, die sich an ein Leben anpassen. Und es gibt Räume, die Möglichkeiten schaffen.

Dieses Zuhause gehört zur zweiten Kategorie.

Auf dem Dach des denkmalgeschützten Bilker Bunkers aus dem Jahr 1943 entsteht ein außergewöhnliches Wohnensemble mit über 210 m² Wohnfläche – klar strukturiert, lichtdurchflutet und bewusst offen gedacht.

Die Architektur folgt einer einfachen Idee: oben das Leben, unten der Rückzug.

Im oberen Bereich entfaltet sich ein großzügiger, zusammenhängender Wohnraum. Kochen, Essen und Wohnen gehen ineinander über, ohne ihre eigene Qualität zu verlieren. Große Fensterflächen und direkte Zugänge zu den Terrassen schaffen fließende Übergänge nach außen und lassen Licht und Umgebung Teil des Alltags werden.

Die verschiedenen Außenbereiche erweitern den Wohnraum in unterschiedliche Richtungen. Mal offen und weit, mal geschützt und ruhig – je nach Tageszeit, Stimmung oder Nutzung entstehen hier ganz unterschiedliche Orte.

Im unteren Bereich entwickelt sich der private Rückzugsort. Schlafen, Arbeiten oder Gäste – die Räume sind klar strukturiert, ohne starr zu wirken, und bieten genau die Ruhe, die es als Gegenpol zum offenen Leben darüber braucht.

Materialien und Gestaltung bleiben durchgehend konsequent: Eichenholzdielen, Sichtestrich, maßgefertigte Türen und eine reduzierte, hochwertige Badgestaltung schaffen eine ruhige, stimmige Atmosphäre.

Ergänzt wird das Konzept durch moderne Haustechnik mit Fußbodenheizung und Kühlfunktion, Aufzug, E-Mobilität sowie eine energieeffiziente Luft-Wärmepumpe – komfortabel und zukunftsorientiert.

Ein Zuhause für Menschen, die Raum nicht nur nutzen, sondern gestalten möchten.

Innerhalb des Ensembles stehen alternativ auch zwei eigenständige Einheiten mit ca. 97 m² und ca. 114 m² zur Verfügung – je nach gewünschter Größe und Lebenskonzept.

Codice oggetto: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

Dettagli dei servizi

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**

Codice oggetto: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

Ulteriori informazioni

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: 26013021N - 40223 Düsseldorf - Bilk

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com