

Düsseldorf - Bilk

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

Codice oggetto: 26013025N



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.209.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113,64 m<sup>2</sup> • VANI: 2

**Codice oggetto: 26013025N - 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: 26013025N - 40223 Düsseldorf - Bilk**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26013025N
Superficie netta	ca. 113,64 m <sup>2</sup>
Piano	5
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2021
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.209.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 1,785 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Superficie lorda	ca. 9 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

**Codice oggetto: 26013025N - 40223 Düsseldorf - Bilk**

## **Dati energetici**

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

Codice oggetto: 26013025N - 40223 Düsseldorf - Bilk

## La proprietà



Codice oggetto: 26013025N - 40223 Düsseldorf - Bilk

## La proprietà



Codice oggetto: 26013025N - 40223 Düsseldorf - Bilk

## La proprietà



Codice oggetto: 26013025N - 40223 Düsseldorf - Bilk

## La proprietà



Codice oggetto: 26013025N - 40223 Düsseldorf - Bilk

## La proprietà



Codice oggetto: 26013025N - 40223 Düsseldorf - Bilk

## La proprietà



Codice oggetto: 26013025N - 40223 Düsseldorf - Bilk

## La proprietà



Codice oggetto: 26013025N - 40223 Düsseldorf - Bilk

## La proprietà



**Codice oggetto: 26013025N - 40223 Düsseldorf - Bilk**

## Una prima impressione

Diese ca. 114 m<sup>2</sup> 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 Bilkers 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 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Für maximale Flexibilität lassen sich beide Wohnungen zudem zu einem großzügigen Wohnensemble mit über 210 m<sup>2</sup> verbinden.

**Codice oggetto: 26013025N - 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**
- **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**

**Codice oggetto: 26013025N - 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  
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

**Codice oggetto: 26013025N - 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: 26013025N - 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](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)**