

Düsseldorf - Unterbilk

# Spektakuläre Maisonettewohnung mit Dachgarten und Weitblick

Codice oggetto: 25013207D



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

PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 187,82 m<sup>2</sup> • VANI: 5

**Codice oggetto: 25013207D - 40219 Düsseldorf - Unterbilk**

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

**Codice oggetto: 25013207D - 40219 Düsseldorf - Unterbilk**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25013207D</b>
Superficie netta	<b>ca. 187,82 m<sup>2</sup></b>
Piano	<b>3</b>
Vani	<b>5</b>
Camere da letto	<b>4</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1910</b>

Prezzo d'acquisto	<b>Su richiesta</b>
Appartamento	<b>Maisonette</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2025</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone</b>

**Codice oggetto: 25013207D - 40219 Düsseldorf - Unterbilk**

## Dati energetici

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>Teleriscaldamento</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Cogenerazione rinnovabile</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>148.80 kWh/m²a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>06.04.2035</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>E</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Teleriscaldamento</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1910</b>

Codice oggetto: 25013207D - 40219 Düsseldorf - Unterbilk

## La proprietà



Codice oggetto: 25013207D - 40219 Düsseldorf - Unterbilk

## La proprietà



Codice oggetto: 25013207D - 40219 Düsseldorf - Unterbilk

## La proprietà



Codice oggetto: 25013207D - 40219 Düsseldorf - Unterbilk

## La proprietà



Codice oggetto: 25013207D - 40219 Düsseldorf - Unterbilk

## La proprietà



Codice oggetto: 25013207D - 40219 Düsseldorf - Unterbilk

## La proprietà



Codice oggetto: 25013207D - 40219 Düsseldorf - Unterbilk

## La proprietà



Codice oggetto: 25013207D - 40219 Düsseldorf - Unterbilk

## La proprietà



Codice oggetto: 25013207D - 40219 Düsseldorf - Unterbilk

## La proprietà



Codice oggetto: 25013207D - 40219 Düsseldorf - Unterbilk

## La proprietà



**Codice oggetto: 25013207D - 40219 Düsseldorf - Unterbilk**

## La proprietà



Codice oggetto: 25013207D - 40219 Düsseldorf - Unterbilk

## La proprietà



Codice oggetto: 25013207D - 40219 Düsseldorf - Unterbilk

## La proprietà



**Codice oggetto: 25013207D - 40219 Düsseldorf - Unterbilk**

## Una prima impressione

Dieses außergewöhnliche Penthouse erstreckt sich über zwei Ebenen und stellt ein absolutes Unikat auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt dar. Im Zuge einer umfassenden Aufstockung sowie des Ausbaus des Dachgeschosses wurde die gesamte Einheit im Jahr 2025 vollständig neu geschaffen und präsentiert sich heute als hochwertiger Erstbezug. Die Immobilie befindet sich in der 3. und 4. Etage eines aufwendig sanierten Jugendstilhauses zwischen dem beliebten Lorettoviertel und der Carlstadt und verbindet moderne Architektur mit historischem Flair auf eindrucksvolle Weise.

Auf insgesamt rund 188 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Penthouse fünf Zimmer, großzügige Außenflächen und eine architektonische Gestaltung, die in Form, Raffinesse und Wohnqualität ihresgleichen sucht. Das 3. Obergeschoss überzeugt durch einen funktionalen und zugleich flexiblen Grundriss. Vier gut geschnittene Räume ermöglichen unterschiedliche Nutzungskonzepte – etwa als Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei exklusive Designer-Badezimmer, die bewusst ohne Fliesen gestaltet und vollständig verputzt wurden, sowie durch einen geräumigen Abstellraum. Eines der Badezimmer ist mit einer begehbaren Dusche ausgestattet, das zweite bietet eine elegante Kombination aus Dusche und Badewanne. Zwei Balkone sorgen zusätzlich für eine hohe Aufenthaltsqualität und lassen viel Tageslicht in die Räume. Die Raumaufteilung dieser Ebene kann zudem ohne großen Aufwand an individuelle Bedürfnisse angepasst werden.

Das 4. Obergeschoss bildet das eindrucksvolle Herzstück der Wohnung und wird über eine imposante Innentreppe erreicht. Hier eröffnet sich ein rund 70 m<sup>2</sup> großer Wohn- und Lebensbereich mit offener Einbauküche, weitläufigen Panoramafrenten und direktem Zugang zu zwei Dachterrassen. Großzügige Sichtachsen, fließende Übergänge und die beeindruckende Belichtung lassen Innen- und Außenraum nahezu miteinander verschmelzen.

Hochwertige Materialien wie Stein- und Parkettböden, holzverkleidete Akzentwände sowie zahlreiche maßgefertigte Einbauten schaffen in der gesamten Wohnung eine moderne, elegante und zugleich warme Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der außergewöhnliche Dachgarten, der über eine elegante Wendeltreppe direkt aus dem Wohnbereich erreichbar ist. Hoch über den Dächern Düsseldorfs eröffnet sich hier ein traumhafter Panoramablick über die Stadt – ein privater Rückzugsort und zugleich eine urbane Oase, wie man sie in dieser Form nur äußerst selten findet.

**Dieses Penthouse vereint außergewöhnliches Design, exklusive Materialien und eine der begehrtesten Lagen Düsseldorfs zu einem einzigartigen Wohnensemble. Ein Objekt für höchste Ansprüche, das ein Wohngefühl bietet, das in jeder Hinsicht herausragend ist.**

**Auch in puncto Energieeffizienz überzeugt das Haus durch den Anschluss an das Düsseldorfer Fernwärmenetz.**

**Überzeugen Sie sich gerne im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins von der Besonderheit dieser außergewöhnlichen Immobilie im Herzen von Unterbilk.**

**Codice oggetto: 25013207D - 40219 Düsseldorf - Unterbilk**

## **Dettagli dei servizi**

- **Exklusives Penthouse / Maisonette über zwei Ebenen**
- **Erstbezug 2025 nach vollständiger Aufstockung und DG-Ausbau**
- **Absolutes Unikat mit außergewöhnlicher, moderner Architektur**
- **ca. 188 m<sup>2</sup> Wohnfläche, insgesamt 5 Zimmer**
- **Lage in der 3. & 4. Etage eines sanierten Jugendstilhauses im Lorettoviertel**
- **Zwei Balkone + zwei Dachterrassen, davon eine mit ausfahrbarem Sonnensegel**
- **Spektakulärer Dachgarten mit Panoramablick über Düsseldorf**
- **4 flexibel nutzbare Räume im 3. Obergeschoss**
- **Zwei fliesenlose Designer-Bäder, komplett verputzt**
- **1 × begehbare Dusche**
- **1 × Dusch-Badewannen-Kombination**
- **Großzügiger Wohnbereich mit ca. 70 m<sup>2</sup> im 4. OG**
- **Offene, maßgefertigte Einbauküche und große Panoramafensterfronten**
- **Innentreppe (Wendeltreppe) zum Dachgarten**
- **Hochwertige Materialien: Steinböden, Parkett, Holzverkleidungen**
- **Zahlreiche maßgefertigte Einbauten**
- **Helle, lichtdurchflutete Räume und eindrucksvolle Sichtachsen**

**Codice oggetto: 25013207D - 40219 Düsseldorf - Unterbilk**

## **Tutto sulla posizione**

Das Objekt befindet sich in zentraler und dennoch sehr ruhiger Lage im Düsseldorfer Stadtteil Unterbilk. Dieser 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 ist in 5 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.

**Naherholung:**

Rheinufer, Floragarten

**Besonderheiten:**

Landtag, Rheinturm, Roncalli's Varieté Theater, Medienhafen

Von hier aus ist die City der Landeshauptstadt bequem zu erreichen, weiterhin hat man über den Südring Autobahnanschluss in sämtliche Richtungen.

**Codice oggetto: 25013207D - 40219 Düsseldorf - Unterbilk**

## 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: 25013207D - 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)**