

Düsseldorf – Unterbilk

# Individuelle Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse am Rhein

????????? ??????????: 25013143



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

???? ??????: 1.090.000 EUR • ??????????: ca. 133 m<sup>2</sup> • ??????: 4

??????? ?????????: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ??? ??????

|                     |            |                      |                                                                                       |
|---------------------|------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????? | 25013143   | ????? ???????        | 1.090.000 EUR                                                                         |
| ???????????         | ca. 133 m² | ???????????          | ??????????                                                                            |
| ???????             | 4          | ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????           | 4          |                      |                                                                                       |
| ??????????          | 2          |                      |                                                                                       |
| ????? ????????????? | 1913       | ?????????            | ????????                                                                              |
|                     |            | ?????????????        |                                                                                       |
|                     |            | ???????????????????? | ca. 4 m²                                                                              |
|                     |            | ??????               |                                                                                       |
|                     |            | ???????              | ?????????, WC<br>?????????????,<br>?????????????????<br>?????????                     |

???????? ?????????: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

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

|                                                     |                          |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ??????????    | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????? ??????<br>?????? | ???????<br>?????????????<br>?????????????                                    | 109.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 18.08.2028               | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | D              |
| ????? ???????????                                   | ??????                   | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1913           |

???????? ???????? : 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ????????



???????? ???????? : 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ????????



???????? ?????????: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ?????????



???????? ???????? : 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ????????



??????? ???????? : 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ????????



??????? ???????? : 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ????????



???????? ?????????: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ?????????



??????? ???????: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ????????



??????? ???????? : 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ????????



???????? ?????????: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ?????????



??????? ???????? : 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ????????



???????? ?????????: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

?? ?????????



??????? ???????? : 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

## ??? ?????? ?????????

Unmittelbar gegenüber des Landtags mit Blick auf Rhein und Fernsehturm finden Sie diese individuelle und lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung mit ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer traumhaften Dachterrasse, die Ihnen einen tollen Weitblick über die Dächer Unterbilks bietet.

Sie erreichen die Wohnung in der 4. Etage eines gepflegten Altbaus von 1913 bequem mit dem Aufzug und werden dort von einem großzügigen Entrée empfangen, von dem Sie den Wohn-/ Essbereich, der aus zwei verbundenen Räumen besteht, ein Kinder - oder Arbeitszimmer, die Küche sowie das Duschbad erreichen.

Schon hier wird der gelungene Stil der Wohnung deutlich, viel Licht, hohe Decken, ein schöner Holzboden und alte, wieder aufbereitete Holzzargen- und -türen sind hier nur einige Beispiele. Ein Bose Soundsystem sorgt bei Bedarf für hervorragende Akustik in allen Räumen.

Auf Wunsch kann man den Wohn- und Essbereich auch ohne großen Aufwand wieder trennen und würde so einen zusätzlichen Raum gewinnen.

In der Küche erwartet Sie zudem bereits eine moderne und zeitlose Einbauküche. Angrenzend an diese führt eine offene Holzterasse ins Dachgeschoss, wo sich der großzügige Schlafbereich mit Bad en suite und Zugang zur rückseitigen Dachterrasse befindet. Maßgefertigte Einbauten sorgen hier für viel Stauraum und ein großes Dachflächenfenster eröffnet den Blick auf den Landtag, den Rhein und die Rheinuferpromenade. Die Raumhöhe bis in den Giebel und das offene Gebälk des Dachstuhls geben diesem Bereich eine ganz besondere Note. Das Tageslicht-Badezimmer dieser Etage verfügt zudem über einen kleinen, getrennten Bereich mit Waschmaschinenanschluss.

Die Wohnung wurde vor einigen Jahren umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand.

Überzeugen Sie sich gerne selbst bei einer Besichtigung von dieser traumhaften Immobilie in bester Düsseldorfer Lage!

??????? ???????: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

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

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

??????? ?????????: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

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

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.

??????? ?????????: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

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

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.

??????? ?????????: 25013143 - 40219 Düsseldorf – Unterbilk

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

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

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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