

Düsseldorf / Unterrath - Unterrath

# Ankommen. Durchatmen. Bleiben. – Ihr Zuhause für den nächsten Lebensabschnitt!

Objektnummer: 26013029N



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

**KAUFPREIS: 1.298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 320 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26013029N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26013029N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26013029N</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.298.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 143 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 24 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2018</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26013029N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Strom</b>	Endenergiebedarf	<b>15.20 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>18.01.2028</b>	Energie- Effizienzklasse	<b>A+</b>
Befuerung	<b>Erdwärme</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2017</b>

Objektnummer: 26013029N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013029N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013029N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013029N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013029N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013029N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013029N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013029N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013029N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013029N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013029N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013029N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26013029N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath**

## Ein erster Eindruck

Dieses hochwertige Einfamilienhaus aus dem Jahr 2018 vereint modernes Design, durchdachte Architektur und nachhaltige Bauweise zu einem Zuhause, das perfekt auf die Bedürfnisse von Paaren mit Zukunftsplänen und Familien zugeschnitten ist.

Auf rund 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 320 m<sup>2</sup> großen Grundstück entfaltet sich ein Wohnkonzept, das Raum für Entwicklung bietet – stilvoll, komfortabel und wertbeständig. Die massive Bauweise mit 45er-Mauerwerk steht für Substanz, Ruhe und langfristige Sicherheit – ein entscheidender Faktor für alle, die nicht nur heute, sondern auch morgen richtig investieren wollen.

### Raum für Leben, Arbeiten und Wachsen

Fünf gut geschnittene Zimmer eröffnen vielfältige Möglichkeiten: Homeoffice, Kinderzimmer, Rückzugsorte – hier passt sich das Haus Ihrem Lebensmodell an. Vier Schlafzimmer und zwei hochwertig ausgestattete Bäder schaffen ideale Voraussetzungen für Familiengründung und ein entspanntes Zusammenleben auf hohem Niveau.

Bereits beim Betreten wird deutlich: Dieses Haus wurde mit Anspruch gebaut. Die moderne Hauseingangstür mit Fingertouch-System verbindet Komfort und Sicherheit, während der großzügige Eingangsbereich Offenheit und Stil vermittelt.

### Das Herzstück: Licht, Weite und echtes Wohngefühl

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet den zentralen Lebensmittelpunkt. Große, bodentiefe Fensterflächen ohne störende Mittelfalze lassen Licht und Garten miteinander verschmelzen und schaffen eine Atmosphäre, die man sofort spürt.

Die hochwertige Einbauküche mit Markengeräten und angrenzender, belüfteter Speisekammer überzeugt nicht nur optisch, sondern auch funktional – ideal für alle, die gerne genießen und Gastgeber sind.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Süd-West-Terrasse – Ihr Platz für lange Sommerabende, entspanntes Frühstück oder den Feierabend im Freien.

### Komfort, der den Unterschied macht

Dreifachverglaste Fenster & elektrische Außenrollläden

**Fußbodenheizung für gleichmäßige, effiziente Wärme  
Hochwertige Fliesen von Villeroy & Boch in moderner Optik  
Glatt verputzte Wände in Q4-Qualität für ein elegantes Finish**

**Im Erdgeschoss ergänzt ein stilvolles Gästebad mit bodengleicher Dusche das Raumangebot  
– perfekt für Besuch oder flexible Nutzung.**

**Privater Rückzugsort mit Spa-Charakter**

**Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer sowie ein separater Ankleidebereich. Das großzügige Tageslichtbad wird schnell zum persönlichen Wellnessbereich: Badewanne, bodengleiche Dusche und integrierte Dampfsauna bieten Entspannung auf höchstem Niveau.**

**Durchdacht bis ins Detail**

**Die übergroße Garage mit elektrischem Sektionaltor ist direkt von Terrasse und Garten zugänglich – praktisch im Alltag und komfortabel bei jedem Wetter. Ein solides Gartenhaus auf Betonfundament sorgt für zusätzlichen Stauraum.**

**Energieeffizienz & Zukunftssicherheit**

**Die Kombination aus moderner Bauweise, dreifachverglasten Fenstern, Fußbodenheizung sowie natürlicher Be- und Entlüftung erfüllt zeitgemäße Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) und bietet eine solide Basis im Sinne nachhaltiger Energiekonzepte.**

**Fazit:**

**Ein Haus für Menschen, die mehr wollen als nur Wohnraum: Lebensqualität, Sicherheit und ein Umfeld, in dem Zukunft entsteht.**

**Objektnummer: 26013029N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath**

## Ausstattung und Details

**Highlights, die den Unterschied machen**

**Sicherheit & Ankommen auf höchstem Niveau**

Die moderne Hauseingangstür mit Fingertouch-System verbindet Komfort mit einem besonders hohen Sicherheitsstandard – ergänzt durch einen klassischen Schließzylinder für maximale Flexibilität. Bereits der großzügige Eingangsbereich setzt ein klares Statement: Hier beginnt stilvolles Wohnen.

**Großzügigkeit, die man jeden Tag spürt**

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich schafft ein beeindruckendes Raumgefühl – ideal für gemeinsame Zeit, Gäste oder einfach entspanntes Leben auf gehobenem Niveau. Bodentiefe Fenster ohne störende Mittelfalze lassen Innen- und Außenbereich harmonisch ineinander übergehen.

**Wohnen mit Licht, Ruhe und Effizienz**

Dreifachverglaste Fenster und elektrische Außenrollläden sorgen für ein angenehmes Raumklima, optimale Energieeffizienz und ein hohes Maß an Privatsphäre.

**Hochwertige Details für ein stimmiges Gesamtbild**

Glatt verputzte Wände in Q4-Qualität, stilvolle Innentüren – im Erdgeschoss teilweise mit Glaseinsatz – sowie edle Fliesen von Villeroy & Boch in zeitloser, hellgrauer Optik unterstreichen den gehobenen Anspruch dieser Immobilie.

**Küche & Funktionalität perfekt durchdacht**

Die helle Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten wird durch eine direkt angrenzende, belüftete Speisekammer ergänzt – praktisch, effizient und ideal für den Alltag wie auch für Gäste.

**Außenbereich mit echtem Mehrwert**

Die sonnige, uneinsehbare Süd-West-Terrasse bietet beste Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien. Ergänzt wird der Garten durch ein massives Gartenhaus auf Betonfundament – langlebig und vielseitig nutzbar.

**Komfort im Alltag – durchdacht bis ins Detail**

Die übergroße Einzelgarage mit elektrischem Sektionaltor und direktem Zugang zu Garten und Terrasse sorgt für kurze Wege und hohen Komfort – gerade im Alltag ein echter Vorteil.

**Flexibilität für jede Lebensphase**

Drei Schlafzimmer im Obergeschoss sowie ein separater Ankleideraum bieten ideale Voraussetzungen für Familien, Homeoffice oder individuelle Rückzugsorte.

**Wellness im eigenen Zuhause**

Das großzügige Tageslichtbad überzeugt mit Badewanne, bodengleicher Dusche und integrierter Dampfsauna – ein privater Rückzugsort mit Spa-Charakter.

**Zusätzlicher Stauraum clever gelöst**

**Der Spitzboden, bequem über eine Zugleiter erreichbar, bietet praktische Abstellmöglichkeiten ohne Wohnfläche zu verlieren.**

**Nachhaltig gebaut – für langfristige Sicherheit**

**Massives 45er-Mauerwerk, natürliche Be- und Entlüftung sowie eine durchdachte Bauweise sorgen für ein gesundes Wohnklima und langfristige Wertbeständigkeit.**

**Objektnummer: 26013029N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath**

## **Alles zum Standort**

**Diese Immobilie befindet sich im Stadtteil Unterrath.**

**Der Stadtteil gehört zu einer der begehrtesten Wohnlagen Düsseldorfs, da das Wohnen im Grünen und die gute Infrastruktur dem Stadtteil eine besondere Attraktivität verleihen.**

**Unterrath besticht vor allem durch die ausgezeichnete überregionale Verkehrsanbindung über die A52 sowie über die A44. Des Weiteren stehen Ihnen die S-Bahn, Buslinien, Straßenbahnen und die U-Bahn als Fortbewegungsmittel in das Zentrum und die umliegenden Städte zur Verfügung.**

**Es überwiegen hauptsächlich Reihen- und Doppelhäuser sowie freistehende Einfamilienhäuser in der Siedlung- der Stadtteil ist durch zahlreiche kleine Grünflächen und Parkanlagen aufgelockert.**

**In direkter Nachbarschaft befinden sich Kindergärten, Grundschulen, Realschulen und Gymnasien, sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants.**

**Auf der Golzheimer Heide befinden sich zwei Grundschulen. Gymnasium: Max-Planck im angrenzenden Stadtteil Stockum.**

**Straßenbahn und Buslinien sind fußläufig erreichbar.**

**Spielplätze, ein Schwimmbad, Sportvereine, der Aquazoo und ruhige Parkanlagen, wie z.B. der Nordpark, von dem aus man auch schnell den Rhein erreichen kann, gehören hier zu den vielseitigen Freizeitangeboten, wie die Stadtbücherei und der örtliche Turnverein.**

**Das Düsseldorfer Messegelände, die Esprit Arena und der Flughafen sind in wenigen Minuten zu erreichen.**

**Objektnummer: 26013029N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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