

Düsseldorf - Unterbach

# Familienfreundliches Reihenendhaus Nähe Unterbacher See

Objektnummer: 26013088



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

**KAUFPREIS: 639.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 258 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26013088 - 40627 Düsseldorf - Unterbach**

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

**Objektnummer: 26013088 - 40627 Düsseldorf - Unterbach**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26013088</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>639.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 143 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Reihenendhaus</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>3</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 95 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1982</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26013088 - 40627 Düsseldorf - Unterbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	59.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.05.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	13

Objektnummer: 26013088 - 40627 Düsseldorf - Unterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013088 - 40627 Düsseldorf - Unterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013088 - 40627 Düsseldorf - Unterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013088 - 40627 Düsseldorf - Unterbach

## Die Immobilie



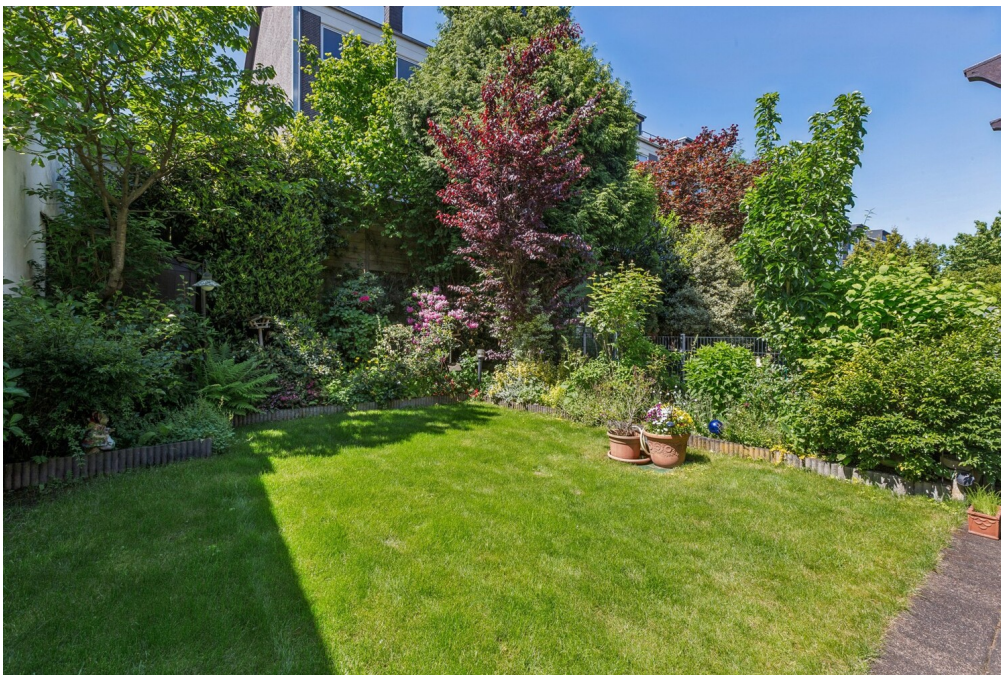
Objektnummer: 26013088 - 40627 Düsseldorf - Unterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013088 - 40627 Düsseldorf - Unterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013088 - 40627 Düsseldorf - Unterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013088 - 40627 Düsseldorf - Unterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013088 - 40627 Düsseldorf - Unterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013088 - 40627 Düsseldorf - Unterbach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26013088 - 40627 Düsseldorf - Unterbach**

## Ein erster Eindruck

In unmittelbarer Nähe des beliebten Unterbacher Sees erwartet Sie dieses sehr gepflegte Reihenendhaus aus dem Jahr 1982, das mit seinem großzügigen Raumangebot auf ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche und seiner familienfreundlichen Lage überzeugt. Das Haus wurde auf einem attraktiven Süd-West-Grundstück errichtet und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Individualisten mit kreativen Wohnideen.

Die Immobilie wurde in solider Bauweise errichtet und von den Eigentümern über die Jahre hinweg sorgfältig gepflegt. Bereits beim Betreten vermittelt das Haus einen äußerst gepflegten Eindruck und überzeugt durch seine gute Bausubstanz. Insgesamt stehen rund 238 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die durchdachte und großzügige Raumaufteilung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und viel Raum für individuelle Wohnkonzepte bietet.

Im Erdgeschoss empfängt Sie nach dem Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC ein großzügiger Wohn-/Essbereich, der eine behagliche Wohnatmosphäre schafft. Der Blick ins Grüne unterstreicht das angenehme Wohngefühl. Die offen gestaltete und vollständig ausgestattete Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohn- und Essbereich ein und lädt zu geselligen Kochabenden ein.

Das Obergeschoss beherbergt zwei flexibel nutzbare Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein gepflegtes Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert das Raumangebot zusätzlich. Obwohl es nicht in der offiziellen Wohnfläche berücksichtigt ist, eröffnet es zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob weiteres Kinderzimmer, ein großzügiges Spiel- oder Hobbyzimmer, ein Gästebereich oder ein Homeoffice – hier lassen sich individuelle Wohnwünsche verwirklichen.

Auch das Gartengeschoss präsentiert sich in einem außergewöhnlich wohnlichen Zustand. Ein heller, großzügiger Raum mit Wintergarten und direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten eignet sich hervorragend als weiterer Wohnbereich, Hobbyraum oder Rückzugsort für die ganze Familie.

Angrenzend unterhalb der Garage befindet sich ein zweiter, wohnlich ausgebauter Bereich mit einem Zimmer, einer kleinen Küche und einem Badezimmer. Diese Bereich ist über die Terrasse und durch eine Wendeltreppe von der Garage aus erreichbar und zählt ebenfalls

**nicht zur Wohnfläche. Der Heizungsraum mit Waschküche und ein Kellerraum komplettieren diese Ebene.**

**Die Außenanlagen wurden pflegeleicht gestaltet und Dank der Süd-West-Ausrichtung genießen Sie hier sonnige Stunden bis in die Abendstunden hinein und finden zu jeder Tageszeit einen angenehmen Platz im Freien.**

**Für Ihren Pkw stehen eine Garage und zwei Stellplatz direkt vor dem Haus zur Verfügung.**

**Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten und dem besonderen Wohngefühl dieser Immobilie überzeugen. Die unmittelbare Nähe zum Unterbacher See mit seinen attraktiven Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten macht dieses Haus zu einem besonders lebenswerten Zuhause.**

**Objektnummer: 26013088 - 40627 Düsseldorf - Unterbach**

## **Ausstattung und Details**

- massive Bauweise
- sehr gepflegtes Reihenendhaus
- Energieeffizienzklasse B dank Brennwert-Heizung von 2020
- Küche mit Einbauküche
- Wintergarten
- Wohnlich ausgebautes Dachgeschoss
- Zwei Badezimmer
- Wohnlich ausgebauter Bereich unterhalb der Garage
- Garten in Süd-Westlage
- Garage und 2 Stellplatz vor dem Haus

**Objektnummer: 26013088 - 40627 Düsseldorf - Unterbach**

## **Alles zum Standort**

**Leben in Düsseldorf, Wohnen im Grünen: In Unterbach finden Naturfreunde ihr Zuhause.**

**Die angebotene Immobilie befindet sich unmittelbar angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet in im beliebten Stadtteil Düsseldorf-Unterbach.**

**Gepflegte Ein- Zweifamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser prägen hier das Bild der Nachbarschaft.**

**Wer seinen Bedürfnissen nach städtischem Leben gerecht werden möchte, aber auch eine ruhebetonte Wohnqualität bevorzugt, wird diese in Unterbach finden.**

**Neben seiner Naturbelassenheit werden an diesem Stadtteil besonders sein dörflicher Charakter sowie sein gutes soziales Niveau geschätzt.**

**Der nahegelegene Unterbacher See und der Eller Forst sind beliebte Naherholungsgebiete und laden zum Joggen, Spaziergehen, Schwimmen und Entspannen ein.**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Unterbach fußläufig zu erreichen. Gleiches gilt für Schulen, Kindergärten und Ärzte, die ebenfalls vor Ort vorhanden sind. Unterbach verfügt außerdem über eine gute Infrastruktur und Anbindungen an den ÖPNV, mit dem man die Innenstadt schnell erreicht. Wer auf das Auto dennoch nicht verzichten möchte findet mit den Autobahnen A 46 und der A 3 gute Anbindungen an den Düsseldorfer Süden sowie die angrenzenden Nachbarstädte.**

### **Kindergärten:**

- Regenbogenland, Brorsstraße 7, 40627 Düsseldorf
- Rabenhort, Brorsstraße 5a, 40627 Düsseldorf
- Kinderparadies GbR, Gerresheimer Landstraße 110, 40627 Düsseldorf
- Kita Gerresheimer Landstraße, Gerresheimer Landstraße, 40627 Düsseldorf
- Kita Sankt Mariä Himmelfahrt, Wittenbruchplatz 10, 40627 Düsseldorf

### **Grundschulen:**

- Carl-Sonnenschein-Schule, Gerresheimer Landstraße 89, 40627 Düsseldorf
- Wichernschule, Brorsstraße 5, 40627 Düsseldorf

**Objektnummer: 26013088 - 40627 Düsseldorf - Unterbach**

## Weitere Informationen

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.

**Objektnummer: 26013088 - 40627 Düsseldorf - Unterbach**

## **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)**