Düsseldorf – Unterbach

Exklusive und großzügige Villa mit Schwimmbad in ruhiger Lage

Objektnummer: 26013045



KAUFPREIS: 2.950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 595.65 m^2 • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1523 m^2

Objektnummer: 26013045 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

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

Objektnummer: 26013045 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26013045
Wohnfläche	ca. 595.65 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1980
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	2.950.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26013045 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	18.05.2029
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	154.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26013045 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26013045 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26013045 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Die Immobilie

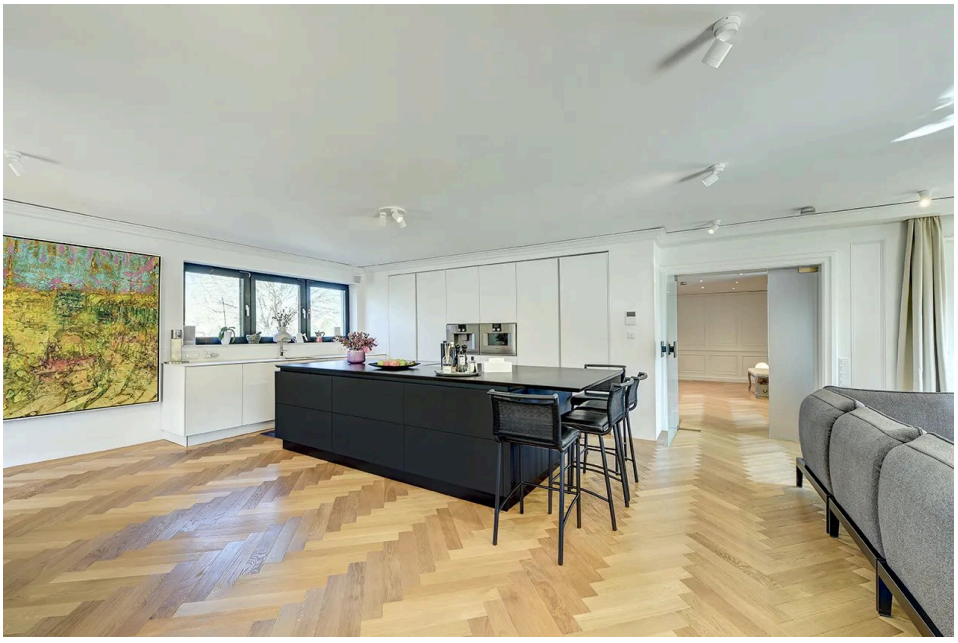




Objektnummer: 26013045 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26013045 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Die Immobilie

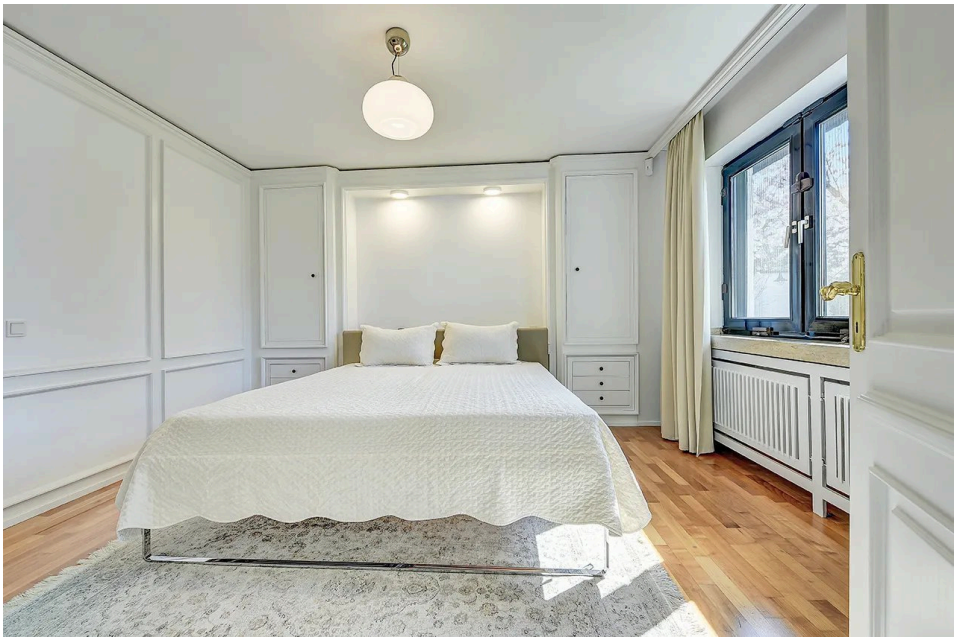




Objektnummer: 26013045 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26013045 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26013045 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

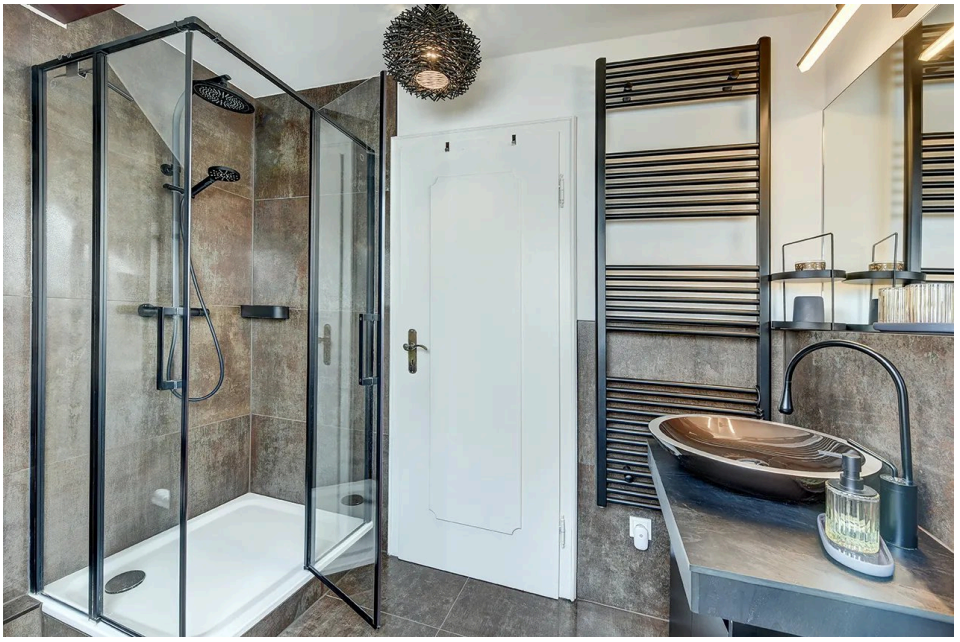
Die Immobilie





Objektnummer: 26013045 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26013045 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26013045 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26013045 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

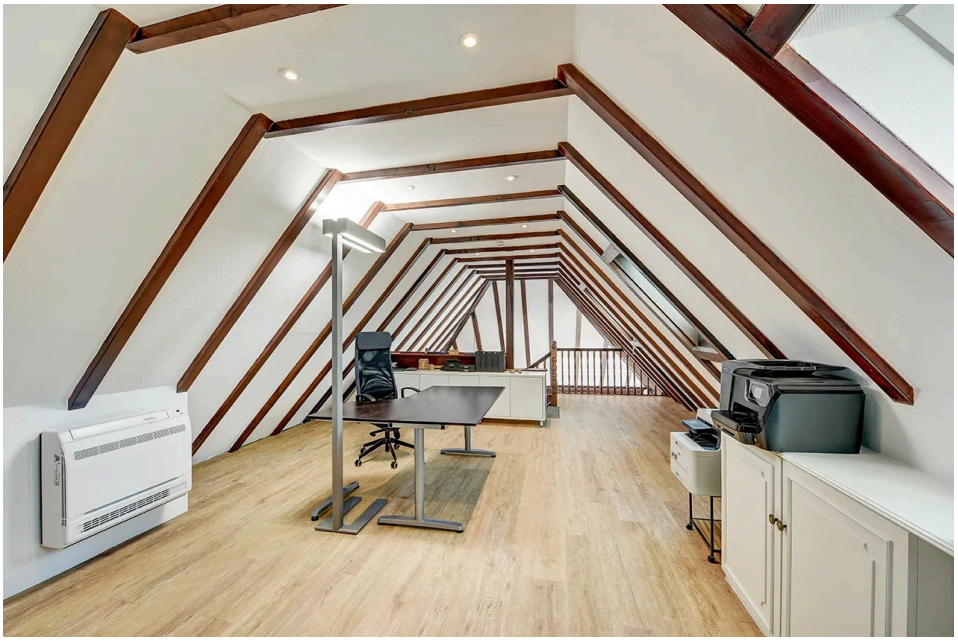
Die Immobilie

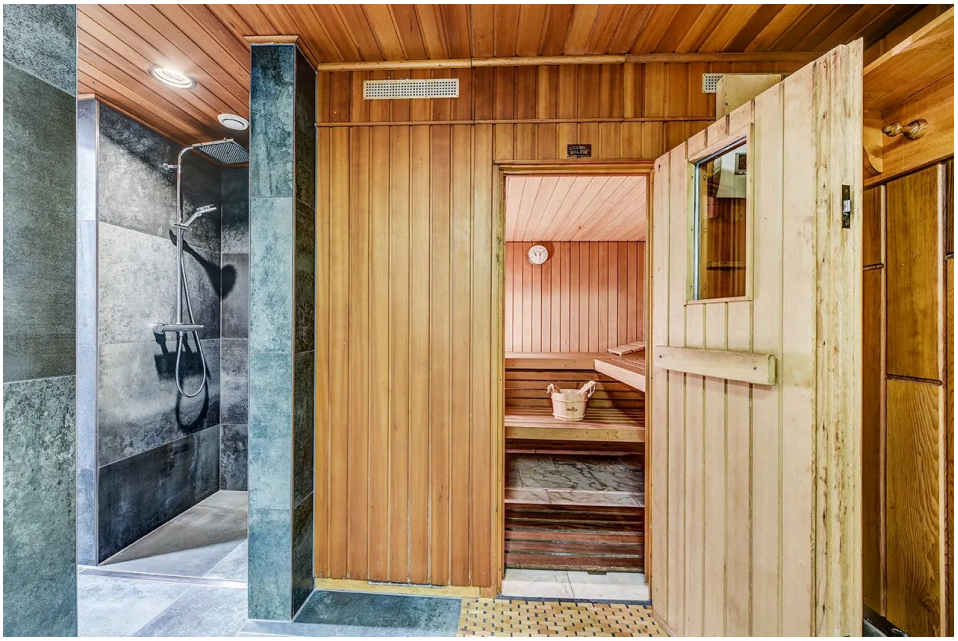




Objektnummer: 26013045 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

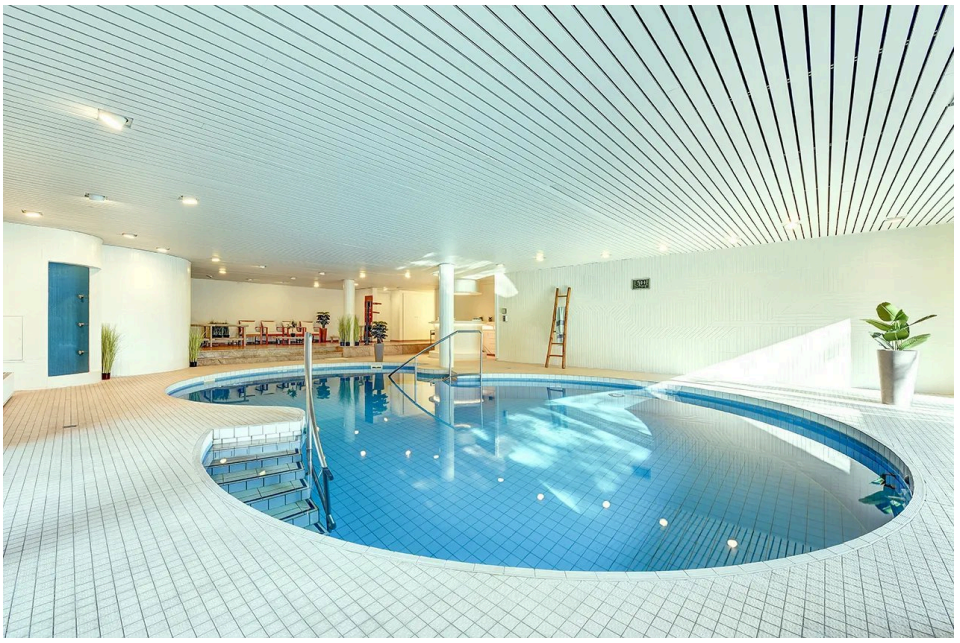
Die Immobilie

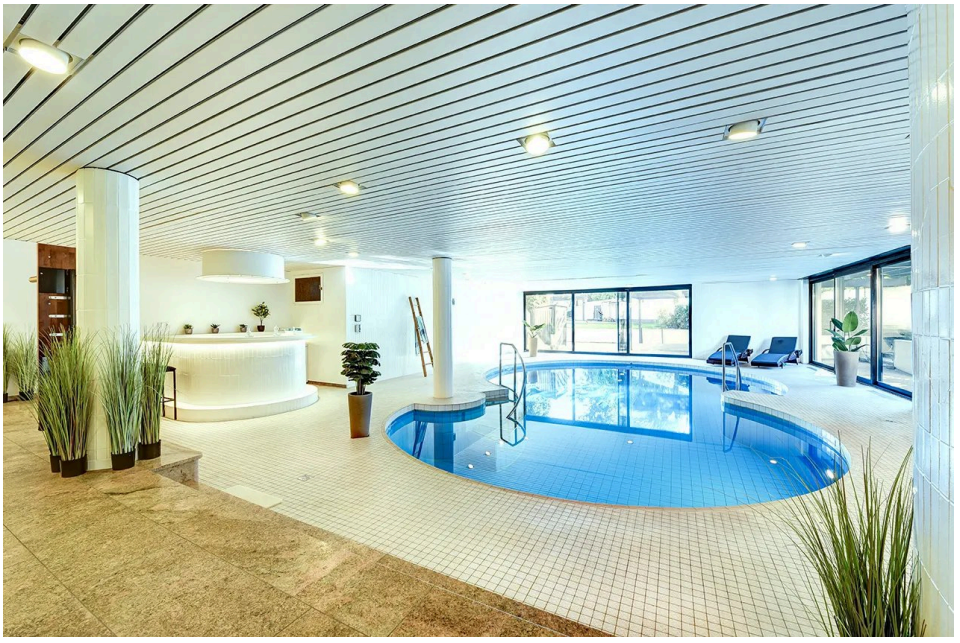




Objektnummer: 26013045 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26013045 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

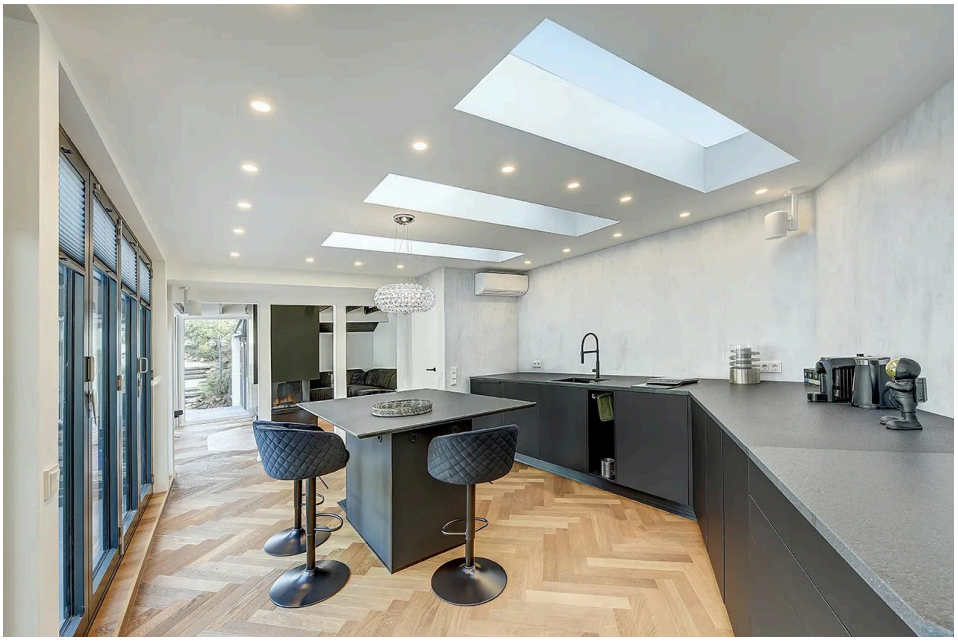
Die Immobilie





Objektnummer: 26013045 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26013045 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Ein erster Eindruck

Diese exquisite Stadtvilla besticht durch ihr elegantes Design und bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 595 m² alles, was das Herz begehrt. Das freistehende Gebäude mit zwei Eingängen, einem großen Schwimmbad und großzügigen Außenanlagen wurde 1980 von einem renommierten Bauunternehmer als Mehrgenerationenhaus in einer ruhigen Sackgasse in der begehrten Unterbacher Lage realisiert. Es ist der perfekte Ort für anspruchsvolle Käufer, die das Besondere suchen.

Das weitläufige 1.523 m² große Grundstück ist ein wahres Paradies für Gartenliebhaber und aktive Familien. Der liebevoll gestaltete Garten umfasst eine überdachte Terrasse mit einem Außenkamin, die sich ideal für gesellige Abende im Freien eignet. Geschwungene Steintreppen, durch die sich ein Bachlauf seinen Weg bahnt, führen zu zwei Teichen, die durch eine Gartenlandschaft miteinander verbunden sind. Ein Spiel- und Sportbereich mit einer Basketballkorbanlage bietet zusätzlich Raum für sportliche Aktivitäten.

Das kürzlich fertiggestellte Gartenhaus verbindet stilvolle Gemütlichkeit mit einer hochwertigen Ausstattung. Im Mittelpunkt des Raumes steht ein Kamin, der an kühleren Tagen für wohlige Wärme sorgt und zugleich als schöner Blickfang dient, der dem gesamten Ambiente eine behagliche Note verleiht. Die exklusive Küche überzeugt mit modernem Design und erstklassiger Verarbeitung.

Zurück in der Villa erwartet Sie im Erdgeschoss ein beeindruckender Eingangsbereich. Durch eine französische Tür gelangen Sie in den offen gestalteten Koch-, Ess- und Wohnbereich. Eine beeindruckende Panoramafront schafft einen fließenden Übergang in den Garten. Besonders hervorzuheben ist die exquisite Küche der Marke Next125 mit Geräten von Gaggenau. Der Wohnbereich mit Kamin bildet das warme Herzstück des Raumes, während die großflächigen Fensterfronten für lichtdurchflutete Eleganz sorgen. Eine gemütliche Sitzecke lädt dazu ein, die Aussicht ins Grüne zu genießen. In diesem Geschoss befinden sich außerdem zwei Schlafzimmer, eine Ankleide, ein Masterbadezimmer und eine Gästetoilette.

Über die zentral gelegene und großzügig gestaltete Treppe, die im Stil der 80er-Jahre originalgetreu erhalten wurde, gelangen Sie in das Obergeschoss. Es überzeugt mit vier komfortablen Schlafzimmern, einer Ankleide, drei stilvollen Badezimmern und vier Balkonen.

Diese Etage wird durch einen großen Wohnraum ergänzt, der sich heute hervorragend als Bibliothek und Musikzimmer nutzen lässt und zusätzlichen Freiraum bietet.

Über eine Holztreppe gelangen Sie zum wohnlich ausgebauten Spitzboden, der aktuell

als Büro genutzt wird.

Das vollunterkellerte Einfamilienhaus verfügt über ein exklusives Schwimmbad mit Sauna und Dusche sowie einen Fitnessraum und bietet somit Entspannung und Wellness in den eigenen vier Wänden. Dies ist ein weiteres Merkmal des luxuriösen Lebensstils, den dieses einzigartige Objekt bietet. An diesem Ort erwartet Sie eine Oase der Ruhe und Entspannung, in der Sie die Schönheit der Natur in ihrer ganzen Fülle erleben können. Diverse Kellerräume runden das Angebot ab. Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist, dass bereits eine neue Wärmepumpe installiert wurde und im Juli neue Fenster der Marke Schüco Living mit besonders guter Energieeffizienz eingebaut werden.

Die Dreifachgarage bietet Platz für drei Fahrzeuge und wird durch drei zusätzliche Stellplätze direkt davor ergänzt. In dieser in ihrer Klasse einzigartig herrschaftlichen Villa erwartet Sie ein ganz besonderes Wohnerlebnis.

Gerne vereinbaren wir einen Termin mit Ihnen vor Ort.

Objektnummer: 26013045 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Ausstattung und Details

Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2026 modernisiert. Folgende Ausstattungsdetails sind unter anderem bereits vorhanden:

- Großzügige Raumaufteilung mit viel Licht und hohen Raumhöhen
- Helle Räume mit großen Fensterfronten zum eingewachsenen Garten
- Klimaanlagen in Wohn- und Schlafräumen sowie Bibliothek und Spitzboden
- Teilweise Fußbodenheizung
- Bodenbelag: unter anderem Parkett Eiche natura, geölt und gebürstet
- Sauna und Schwimmbad mit Gartenzugang
- Dreifachgarage mit drei Stellplätzen davor
- Alarmanlage von ALOG mit elf Kameras
- Telenot-Rauchmelder
- Offener Kamin im Terrassenbereich (Baujahr 1982)
- Highend Gaskamin von Fa. Brunner (URFEUR 4FREE)
- Hochwertige Kücheneinbauten von Next125 mit Geräten von Gaggenau und Bora
- Diverse Einbauschränke und Lampen
- Gerätehaus HighLine aus dem Jahr 2021
- Zusätzlich eine divalente Wärmepumpen-Öl-Zentralheizungsanlage
- Blitzschutzanlage
- Fitnessraum (die Geräte können gegen Entgelt übernommen werden)
- Sauna (Finnlandia 5)
- Schwimmbad: Enthärtungsanlage (Grünbeck), Filteranlage, Mess- und Regelanlage
- Neuwertige Pergola im Garten
- Teich und ein Bachlauf mit einer automatisierten Pumpe zum Teich als Wasserkreislauf
- Neuwertige Pergola im Garten
- Ladestation mit 11 KW/h in der Garage
- Neue Wärmepumpe (Baujahr 06/2026)
- Neue Fenster Fa. Schüco Living Doppelverglasung (Einbau 07/2026)

Objektnummer: 26013045 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse im Düsseldorfer Süden, im beliebten Stadtteil Unterbach, in der Nähe des Unterbacher Sees. Gepflegte Einfamilienhäuser mit großen Grundstücken und viel Grün prägen das Bild der Nachbarschaft.
Wer seinen Ansprüchen an urbanes Leben gerecht werden möchte, aber gleichzeitig eine ruhige Wohnqualität bevorzugt, findet beides in Unterbach. Neben der Nähe zur Natur werden der dörfliche Charakter und das gute soziale Klima besonders geschätzt.

Der nahe gelegene Unterbacher See und der Eller Forst sind beliebte Naherholungsgebiete, die zum Joggen, Spazieren, Schwimmen und Entspannen einladen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Unterbach fußläufig zu erreichen.

Schulen, Kindergärten und Ärzte sind ebenfalls vor Ort. Darüber hinaus verfügt Unterbach über eine gute Infrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mit diesem ist man schnell in der Innenstadt. Wer dennoch nicht auf das Auto verzichten möchte, findet über die Autobahnen A 46 und A 3 eine gute Anbindung an den Düsseldorfer Süden und die angrenzenden Nachbarstädte.

Leben in Düsseldorf, Wohnen im Grünen: Naturliebhaber finden in Unterbach ihr Zuhause.

Objektnummer: 26013045 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

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: 26013045 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com