Düsseldorf – Unterbach

Viel Platz für das Familienleben – in unmittelbarer Nähe zum Unterbacher See

Objektnummer: 26013088D



KAUFPREIS: 598.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 258 m^2

Objektnummer: 26013088D - 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: 26013088D - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26013088D
Wohnfläche	ca. 143 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1982
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	598.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 95 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26013088D - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	59 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.05.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 26013088D - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26013088D - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26013088D - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26013088D - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26013088D - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26013088D - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26013088D - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26013088D - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26013088D - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26013088D - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26013088D - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Ein erster Eindruck

Ein eigenes Haus, ein sonniger Garten und viel Platz für Familie, Homeoffice und Freizeit: Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Jahr 1982 bietet ideale Voraussetzungen für Paare und junge Familien, die sich den Traum vom eigenen Zuhause in familienfreundlicher Umgebung erfüllen möchten.

Nur wenige Minuten vom beliebten Unterbacher See entfernt, verbindet die Immobilie ein großzügiges Raumangebot mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf rund 143 m² offizieller Wohnfläche sowie insgesamt ca. 238 m² Wohn- und Nutzfläche steht deutlich mehr Platz zur Verfügung, als man zunächst vermuten würde.

Das Haus befindet sich auf einem attraktiv ausgerichteten Süd-West-Grundstück und wurde über viele Jahre sorgfältig gepflegt. Die solide Bausubstanz bietet eine gute Grundlage, um das Haus nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und langfristig zum persönlichen Zuhause zu machen.

Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC sowie der großzügige Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen und der Blick ins Grüne schaffen eine helle, angenehme Atmosphäre. Die offen gestaltete und vollständig ausgestattete Einbauküche ist direkt in den Wohnbereich integriert – ideal für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende.

Das Obergeschoss bietet zwei gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Ein gepflegtes Badezimmer mit Badewanne und Dusche ergänzt diese Ebene.

Zusätzlichen Raum bietet das bereits ausgebaute Dachgeschoss. Obwohl diese Fläche nicht zur offiziellen Wohnfläche zählt, eröffnet sie vielfältige Möglichkeiten – etwa als weiteres Kinderzimmer, Spielbereich, Homeoffice oder Gästebereich.

Eine weitere Besonderheit ist das wohnlich gestaltete Gartengeschoss. Ein heller, großzügiger Raum mit Wintergarten und direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten eignet sich ideal als Familienzimmer, Hobbybereich oder Rückzugsort.

Unterhalb der Garage befindet sich zudem ein weiterer wohnlich ausgebauter Bereich mit einem Zimmer, einer kleinen Küche und einem Badezimmer. Dieser ist über die Terrasse sowie über eine Wendeltreppe von der Garage aus erreichbar und zählt ebenfalls nicht zur offiziellen Wohnfläche. Ein Heizungsraum mit Waschküche sowie ein Kellerraum ergänzen das Platzangebot.

Der pflegeleicht angelegte Garten wird schnell zum zweiten Wohnzimmer. Dank der

Süd-West-Ausrichtung lassen sich hier sonnige Nachmittage und lange Abende genießen – ob beim Spielen mit den Kindern, gemeinsamen Grillen oder entspannten Stunden auf der Terrasse.

Eine Garage sowie zwei weitere Stellplätze direkt vor dem Haus sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten.

Besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zum Unterbacher See. Spaziergänge, Radtouren, Wassersport und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten liegen praktisch vor der Haustür und sorgen für einen hohen Erholungswert.

Dieses Reihenendhaus bietet viel Raum für Familie, Freizeit und Zukunft – und die Möglichkeit, ein Zuhause zu schaffen, das mit den eigenen Bedürfnissen wachsen kann.

Gerne zeigen wir Ihnen die vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung.

Objektnummer: 26013088D - 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 Stellplätze vor dem Haus

Objektnummer: 26013088D - 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, Spazierengehen, 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: 26013088D - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Sonstige Angaben

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: 26013088D - 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