Düsseldorf – Unterbach

Einzigartiges Grundstück mit Entwicklungspotenzial und privater unterirdischer Tennishalle in Bestlage von Düsseldorf-Unterbach

Objektnummer: 26013110



KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1029 m²

Objektnummer: 26013110 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

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

Objektnummer: 26013110 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26013110

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26013110 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26013110 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26013110 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26013110 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Ein erster Eindruck

Baugrundstück in Bestlage von Düsseldorf-Unterbach – Absolute Rarität mit einzigartiger Tennishalle

In einer der begehrtesten Wohnlagen Düsseldorfs bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, ein außergewöhnliches Baugrundstück mit einzigartigem Zusatznutzen zu erwerben. Grundstücke dieser Art sind in Unterbach nahezu nicht mehr verfügbar und stellen eine absolute Rarität auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt dar.

Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, auf dem Grundstück ein attraktives Einfamilienhaus in ruhiger und gewachsener Wohnlage zu realisieren. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Düsseldorfer Innenstadt macht diesen Standort seit Jahren zu einer der gefragtesten Wohnadressen im Düsseldorfer Süden.

Ein Alleinstellungsmerkmal, das seinesgleichen sucht, befindet sich unterhalb des Grundstücks: Eine großzügige, unterirdische Tennishalle mit zugehörigen Umkleide- und Sanitärbereichen eröffnet außergewöhnliche Perspektiven für Sportbegeisterte und Individualisten. Für Tennisliebhaber bietet sich hier die seltene Möglichkeit, Wohnen und Leidenschaft auf einzigartige Weise miteinander zu verbinden.

Ob private Tennisanlage, exklusiver Fitness- und Wellnessbereich, Hobbyfläche, Oldtimer- oder Sammlergarage oder die Verwirklichung individueller Nutzungskonzepte – die vorhandene Infrastruktur eröffnet zahlreiche Möglichkeiten, die weit über die eines klassischen Baugrundstücks hinausgehen. Der gesamte Bereich des Baugrundstücks ist mit der Tennishalle unterkellert.

Die unmittelbare Nähe zum Unterbacher See, weitläufigen Naherholungsgebieten, Sport- und Freizeitangeboten sowie die hervorragende Anbindung an die Autobahnen A3, A46 und A59 unterstreichen die Attraktivität dieses besonderen Standorts zusätzlich.

Highlights auf einen Blick

Seltenes Baugrundstück in begehrter Lage von Düsseldorf-Unterbach
Eine der letzten verfügbaren Möglichkeiten zur Neubebauung in gewachsener Wohnlage
Realisierung eines großzügigen Einfamilienhauses möglich
Ruhige, familienfreundliche und naturnahe Umgebung
Einzigartige unterirdische Tennishalle als absolutes Alleinstellungsmerkmal
Vorhandene Umkleide- und Sanitärbereiche

Ideal für Tennis-Enthusiasten und sportlich orientierte Käufer
Vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten
Nähe zum Unterbacher See und zahlreichen Freizeitangeboten
Hervorragende Verkehrsanbindung in alle Richtungen
Außergewöhnliche Kombination aus Baugrundstück und Freizeitimmobilie

Ein Grundstück mit dieser Kombination aus Lage, Entwicklungspotenzial und einzigartiger Freizeitinfrastruktur kommt in Düsseldorf nur äußerst selten auf den Markt. Hier bietet sich die Gelegenheit, einen ganz besonderen Wohntraum zu verwirklichen – mit einem Mehrwert, den kaum eine andere Immobilie bieten kann.

Gerne stellen wir Dir die vorhandenen Unterlagen, Bebauungsmöglichkeiten und Nutzungsperspektiven in einem persönlichen Gespräch näher vor.

Objektnummer: 26013110 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Ausstattung und Details

Bebauungsplan Nr. 12 "Am Hexbusch in Unterbach" der ehemaligen Gemeinde Erkrath aus dem Jahr 1965:
WR = Reines Wohngebiet
GRZ 0,2
GFZ 0,3
I o = 1 Vollgeschoss, offene Bauweise
Baufenster bereits festgelegt
Grundstücksgröße laut Eintragung im Baufensterbereich ca. 1.029 m²
Die Festsetzungen sprechen zunächst für eine klassische Einfamilienhausbebauung mit großzügigen Gartenflächen.
GRZ 0,2
→ Bei ca. 1.029 m² Grundstück wären rund 205 m² überbaubare Grundfläche zulässig.
GFZ 0,3
→ Ergibt ca. 309 m² zulässige Geschossfläche.
1 Vollgeschoss
→ Kein klassisches zweigeschossiges Mehrfamilienhaus.
Offene Bauweise
→ Freistehendes Haus oder Doppelhaus grundsätzlich denkbar.
"Bebaubar mit einem großzügigen Einfamilienhaus oder gegebenenfalls einer Doppelhausbebauung vorbehaltlich behördlicher Genehmigung."

Objektnummer: 26013110 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

Alles zum Standort

Lagebeschreibung Düsseldorf-Unterbach

Düsseldorf-Unterbach zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Düsseldorfer Süden und verbindet auf einzigartige Weise naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine gewachsene Wohnbebauung, zahlreiche Grünflächen sowie seinen hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Insbesondere Familien schätzen die ruhige Atmosphäre und die ausgezeichnete Lebensqualität.

Das Grundstück befindet sich in attraktiver Lage an der Flachskampstraße, nur wenige Minuten vom beliebten Unterbacher See entfernt. Dieser zählt zu den größten Naherholungsgebieten der Region und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Segeln, Schwimmen, Joggen, Radfahren sowie ausgedehnte Spaziergänge in den angrenzenden Wald- und Naturschutzgebieten.

Die Nahversorgung ist hervorragend. Rund um den Breidenplatz sowie entlang der Gerresheimer Landstraße befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie diverse Cafés und Restaurants.

Familien profitieren von einem breiten Bildungs- und Betreuungsangebot. Mehrere Kindergärten, darunter das Kinderparadies Unterbach, sowie die Carl-Sonnenschein-Grundschule und die Wichernschule befinden sich im direkten Umfeld. Weiterführende Schulen sind sowohl in Düsseldorf als auch im benachbarten Erkrath schnell erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Mehrere Buslinien verbinden Unterbach mit der Düsseldorfer Innenstadt, Gerresheim, Eller, Hilden und Erkrath. Über die nahegelegenen Autobahnen A46, A3 und A59 sind sowohl die Düsseldorfer Innenstadt als auch die umliegenden Wirtschaftszentren und der Flughafen Düsseldorf in kurzer Zeit erreichbar.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, hervorragender Infrastruktur, kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung macht Düsseldorf-Unterbach seit Jahren zu einer der gefragtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt.

Entfernungen (ca.):

Unterbacher See: 3 Minuten

Breidenplatz / Ortszentrum Unterbach: 3 Minuten
Kindergarten: 2–5 Minuten
Grundschule: 3–5 Minuten
Düsseldorf Innenstadt: 15–20 Minuten
Autobahn A46: 3 Minuten
Autobahn A3: 5 Minuten
Flughafen Düsseldorf: ca. 20 Minuten

Ein Standort, der die Vorzüge des Wohnens im Grünen mit den Annehmlichkeiten einer Großstadt in idealer Weise verbindet.

Objektnummer: 26013110 - 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: 26013110 - 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