

Düsseldorf – Unterbach

# Familienfreundliches Reihemittelhaus mit Potential

Objektnummer: 25013058



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

KAUFPREIS: 610.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 203 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

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

Objektnummer: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25013058
Wohnfläche	ca. 141 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1981
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	610.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 49 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergieverbrauch	44.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.04.2035	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

## Die Immobilie



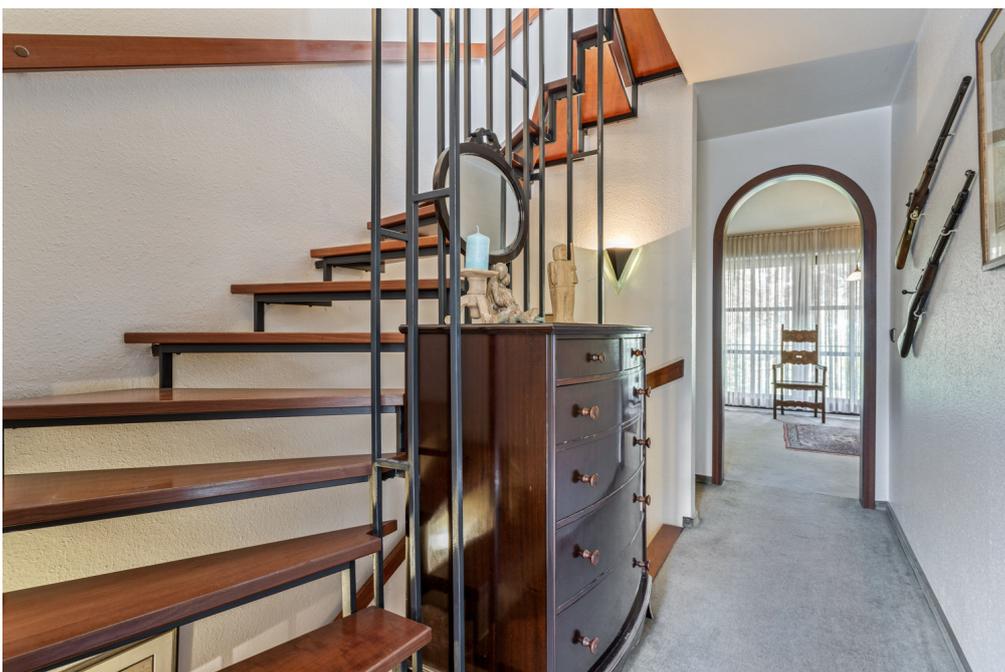
Objektnummer: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

## Die Immobilie



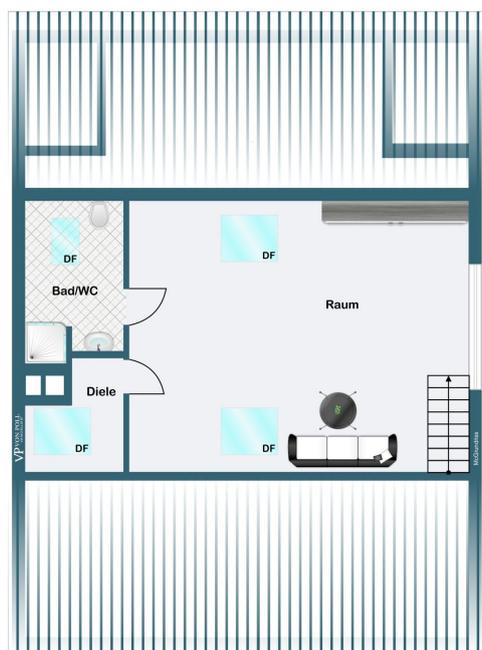
Objektnummer: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

## Die Immobilie



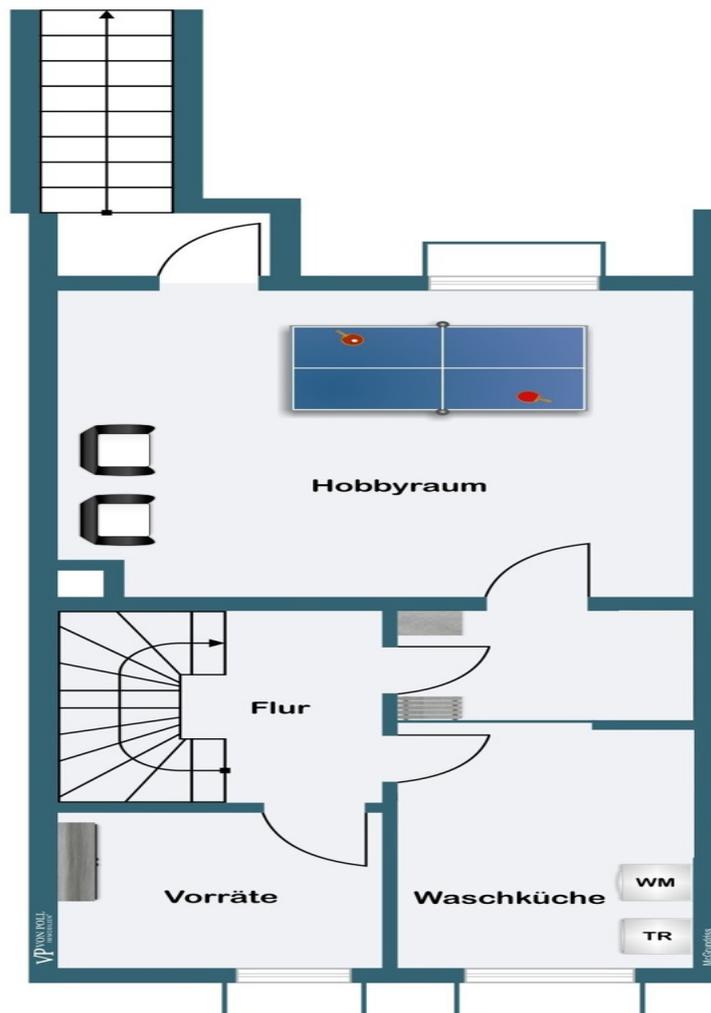
Objektnummer: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

## Ein erster Eindruck

Dieses familienfreundliche Reihenmittelhaus wurde 1981 in Massivbauweise auf einem 203 m<sup>2</sup> großen Grundstück unweit des Unterbacher Sees erbaut und bietet Ihnen auf rund 141 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Potential im Rahmen einer Neugestaltung. Nach Betreten des Hauses empfängt Sie ein Entrée mit Gäste-WC und Zugang zur Küche und in den Wohnbereich, der durch bodentiefe Fenster einen schönen Blick auf die Terrasse und den kleinen aber feinen Garten freigibt. Ein Kaminofen sorgt hier im Wohnbereich in der kalten Jahreszeit für eine gemütliche Atmosphäre. Über eine offene Harfentreppe gelangen Sie ins Obergeschoss, wo sich zwei Schlafzimmer befinden, von denen das hintere über ein großzügiges Bad en suite und einen Balkon zur Gartenseite verfügt. Im Dachgeschoss erwartet Sie ein großes Studio, das einmal aus zwei Räumen bestand und ohne großen Aufwand auch wieder so genutzt werden könnte. Ein kleiner Flur, ein Duschbad und eine Abstellkammer komplettieren den Grundriss hier. Im Kellergeschoss befinden sich eine Waschküche, ein Hausanschlussraum, ein Flur und ein großer Hobbyraum mit Zugang zum Garten. Vor dem Haus liegt die zum Haus gehörende Garage, die Ihnen weiteren Stauraum bietet und Ihnen lästiges Parkplatzsuchen erspart. Überzeugen Sie sich gerne selbst vom Potential dieses Hauses unweit des Unterbacher Sees.

Objektnummer: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

## Ausstattung und Details

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand, allerdings sind einige Modernisierungen optischer Art erforderlich. Das Haus bietet aber viel Potenzial und ist technisch in einem guten Zustand.

- Marmorboden im Erdgeschoss
- Kaminofen im Wohnbereich
- Teilweise Holzsprossenfenster
- Elektro-Fußbodenheizung
- Zwei Badezimmer
- Terrasse und Kelleraußentreppe
- Garage vor dem Haus

Objektnummer: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

## Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich in der Nähe des Unterbacher Sees im beliebten Stadtteil Düsseldorf-Unterbach. Gepflegte Einfamilienhäuser mit großen Grundstücken und viel Grün prägen hier das Bild der Nachbarschaft. Wer seinen Ansprüchen an urbanes Leben gerecht werden möchte und gleichzeitig eine ruhige Wohnqualität bevorzugt, findet diese in Unterbach. Neben der Nähe zur Natur werden der dörfliche Charakter und das gute soziale Klima dieses Stadtteils besonders geschätzt. Der nahe gelegene Unterbacher See und der Eller Forst sind beliebte Naherholungsgebiete und laden zum Joggen, Spazieren, Schwimmen und Entspannen ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Unterbach fußläufig zu erreichen. 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 schnell in der Innenstadt ist. 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 • Rabenholt, 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 Leben in Düsseldorf, Wohnen im Grünen: Naturliebhaber finden in Unterbach ihr Zuhause.

Objektnummer: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 44.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 Düsseldorf  
E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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