

Düsseldorf – Unterrath

## Ein Zuhause mit besonderem Charme – lichtdurchflutet, liebevoll gepflegt und mit einzigartigem Garten

???????? ??: 25013130



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

???? ??: 1.150.000 EUR • ??: ca. 149,57 m<sup>2</sup> • ??: 7 • ??: 500 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25013130 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ????????????????? ?????????????????

???????? ?????????: 25013130 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ??? ??????

|                                 |                                         |                                |                                                                                               |
|---------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????              | 25013130                                | ????? ??????                   | 1.150.000 EUR                                                                                 |
| ???????????                     | ca. 149,57 m <sup>2</sup>               | ???????????                    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises         |
| ?????? ???????                  | ?????????????? ?????                    |                                |                                                                                               |
| ?????????                       | 7                                       |                                |                                                                                               |
| ????????????? ???<br>?????????? | 5                                       | ????? ??????????????           | 2018                                                                                          |
| ??????????                      | 2                                       | ?????????                      | ???????                                                                                       |
| ????? ?????????????             | 1991                                    | ??????????????                 |                                                                                               |
| ?????? ?????????????            | 1 x ???????????<br>?????? ????????????? | ????????????????????<br>?????? | ca. 23 m <sup>2</sup>                                                                         |
|                                 |                                         | ???????                        | ?????????, WC<br>?????????????, ?????,<br>??????,<br>????????????????<br>?????????, ????????? |

???????? ?????????: 25013130 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

## ????????????? ??????????

|                                                     |                           |                                                                                             |                |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ??????????     | ?????????????????<br>??????????                                                             | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????? ???????<br>?????? | ???????<br>?????????????<br>?????????????                                                   | 117.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 30.07.2035                | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                                   | D              |
| ????? ???????????                                   | ??????                    | ??????????<br>????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1991           |



???????? ?????????: 25013130 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ?????????





??????? ???????? : 25013130 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ????????





??????? ???????? : 25013130 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ????????



??????? ???????? : 25013130 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ????????





???????? ?????????: 25013130 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ?????????





??????? ???????? : 25013130 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ????????





???????? ?????????: 25013130 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ?????????





??????? ???????? : 25013130 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ????????





??????? ???????? : 25013130 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ????????





??????? ???????? : 25013130 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ????????



??????? ???????? : 25013130 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ????????





??????? ???????? : 25013130 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ????????



??????? ???????? : 25013130 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ????????





??????? ???????? : 25013130 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ????????



??????? ???????: 25013130 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

## ??? ?????? ??????????

Charmantes Zuhause mit lichtdurchfluteten Räumen und idyllischem Garten.

Diese charmante Doppelhaushälfte verteilt sich über eine Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 24 m<sup>2</sup> im Untergeschoss, die zusätzlich als Arbeitszimmer oder als ein weiteres Schlafzimmer genutzt werden kann. Daraus ergibt sich eine Gesamtfläche von ca. 174 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus steht noch ein großzügig ausgebauter Spitzboden als Reserve zur Verfügung. Sie begeistert auf den ersten Blick mit ihrer harmonischen Raumaufteilung, der hochwertigen Ausstattung und ganz besonderen architektonischen Details, die ihr einen unverwechselbaren Charakter verleihen. Auf einem ca. 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet dieses Haus viel Raum für Ihre individuellen Wohnräume – drinnen wie draußen.

Das 1991 erbaute Haus wurde kontinuierlich instand gehalten und bis 2018 liebevoll modernisiert, sodass es sich heute in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert. Schon beim Betreten spürt man die warme, einladende Atmosphäre und die Liebe zum Detail, die dieses Zuhause so besonders macht.

Insgesamt stehen Ihnen sieben großzügige Zimmer zur Verfügung, darunter vier Schlafzimmer, die sich ideal für Familien oder Menschen mit Platzbedarf eignen. Zwei Badezimmer – eines davon barrierefrei im Erdgeschoss – sowie ein separates Gäste-WC sorgen für Alltagstauglichkeit und Komfort.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein gemütliches Schlafzimmer, eines der beiden Bäder sowie der zentrale Lebensmittelpunkt des Hauses: das lichtdurchflutete Wohnzimmer. Große Fensterflächen mit teils abgerundeten Elementen oder elegant in die Dachflächen integriert, schaffen einzigartige Lichtstimmungen und verleihen den Räumen eine außergewöhnliche Ausstrahlung. Die hochwertige Einbauküche mit Granitarbeitsfläche und Kochinsel lädt zum Kochen und Verweilen ein. Hochwertiger Echtholzparkett (verlegt 2015) durchzieht die Wohn- und Schlafräume und unterstreicht die warme, behagliche Atmosphäre.

Von der großzügigen Terrasse genießen Sie den Blick in den liebevoll angelegten, fast uneinsehbaren Garten – ein idyllischer Rückzugsort zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein an sonnigen Tagen.

Im ausgebauten Dachgeschoss finden Sie ein großzügiges Studiozimmer, das flexibel als



Arbeitszimmer, Hobbyraum oder weiteres Schlafzimmer genutzt werden kann. Auch hier schaffen die architektonisch reizvoll integrierten Dachfenster eine besondere Stimmung und machen den Raum zu einem echten Highlight. Ein weiteres Highlight des Hauses befindet sich im Untergeschoss: die hauseigene Sauna – ideal für entspannte Stunden und wohltuende Auszeiten im eigenen Zuhause.

Im Zuge der kontinuierlichen Modernisierungen wurden u.ä. 2020 moderne Fenster im Dachgeschoss und Wohnzimmer eingebaut, die nicht nur für zusätzliche Helligkeit, sondern auch für eine besondere Ästhetik und Energieeffizienz sorgen. Die Elektrik und die Zentralheizung stammen teilweise aus dem Baujahr, wurden jedoch 2015 in wesentlichen Teilen erneuert. Weitere Maßnahmen umfassten die Erneuerung der Innentüren und der Hauseingangstür (2018) sowie die Sanierung des barrierefreien Erdgeschossbads (2017).

Diese Doppelhaushälfte ist mehr als nur ein Haus: Sie vereint praktische Funktionalität mit einem unverwechselbaren Charme, liebevoll gepflegt und mit einem Garten, der seinesgleichen sucht. Ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Individualität, besondere Details und eine warme Wohnatmosphäre legen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielen Vorzügen und dem einzigartigen Charakter dieser Immobilie begeistern.

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll\_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

??????? ???????: 25013130 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

???????????????? ???? ?????????

Einbauküche mit Granitarbeitsfläche  
Kücheninsel  
große Fenster / helles Haus  
Parkettboden  
Gäste-WC  
barrierefreies Badezimmer im Erdgeschoss  
Schlafzimmer im Erdgeschoss  
große Terrasse  
toller Garten / schön bewachsen und nahezu uneinsehbar  
ausgebautes Dachgeschoss / Studiozimmer  
außergewöhnliche Fenster  
besonderes Haus  
sehr charmant



??????? ???????: 25013130 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

??? ??? ??? ???????????

Diese Immobilie befindet sich im Stadtteil Unterrath/Grenze Stockum in der beliebten Vogelsiedlung im Düsseldorfer Norden.

Der Stadtteil gehört zu einer der begehrtesten Wohnlagen Düsseldorfs, da das Wohnen im Grünen und die gute Infrastruktur dem Stadtteil eine besondere Attraktivität verleihen.

Unterrath besticht vor allem durch die ausgezeichnete überregionale Verkehrsanbindung über die A52 sowie über die A44. Des Weiteren stehen Ihnen die S-Bahn, Buslinien, Straßenbahnen und die U-Bahn als Fortbewegungsmittel in das Zentrum und die umliegenden Städte zur Verfügung.

Es überwiegen hauptsächlich Reihen- und Doppelhäuser sowie freistehende Einfamilienhäuser in der Siedlung- der Stadtteil ist durch zahlreiche kleine Grünflächen und Parkanlagen aufgelockert.

In direkter Nachbarschaft befinden sich Kindergärten, Grundschulen, Realschulen und Gymnasien, sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants.

Spielplätze, ein Schwimmbad, Sportvereine, der Aquazoo und ruhige Parkanlagen, wie z.B. der Nordpark, von dem aus man auch schnell den Rhein erreichen kann, gehören hier zu den vielseitigen Freizeitangeboten.

Das Düsseldorfer Messegelände, die Esprit Arena und der Flughafen sind in wenigen Minuten zu erreichen.

??????? ?????????: 25013130 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 117.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ?????????: 25013130 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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