# Großzügige und helle 4-Zimmer Eigentumswohnung mit Garagenstellplatz in top-Lage von D-Unterbach



## Objektbeschreibung

Hier erwartet Sie eine helle und großzügige 4-Zimmer-Wohnung eines gepflegten 1970 erbauten Mehrfamilienhauses in bester Umgebung von Düsseldorf-Unterbach. Gepflegte Einfamilienhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser und viel Grün prägen hier das Bild der Nachbarschaft für Jung und Alt. Mit dem Auto oder dem ÖPNV sind Sie in wenigen Minuten in der Düsseldorfer Innenstadt. Das nähere, zentrale und doch ruhige Umfeld lädt zur aktiven Freizeitgestaltung, wie zum Beispiel einem Spaziergang am Unterbacher See, ein. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und kann bequem über das Treppenhaus oder den Personenaufzug erreicht werden.

Aufgrund des Alters und des Zustandes der Wohnung bietet sich mit Renovierungsarbeiten die Möglichkeit zur persönlichen Entfaltung mit Wertsteigerungspotential an. Die Einheit

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

steht aktuell leer und kann zum nächstmöglichen Zeitpunkt bezogen werden.

Innerhalb der Wohnung erwartet Sie ein durchdachter Schnitt mit klaren Linien. Große Fenster durchfluten in der Einheit alle Räumlichkeiten mit tollen Lichtverhältnissen. Die Diele, aus der aus Sie alle Wohnräume sowie das Dusch- und das Wannenbadezimmer erreichen, ermöglicht Ihnen mithilfe eines Einbauschrankes praktische Staumöglichkeiten. Der lichtdurchflutete und großzügige Wohnbereich, der zudem noch über ausreichend Platz für eine gemütliche Couch-Landschaft verfügt, bietet weiteren Platz für einen großen Esstisch. Der einladende Balkon in westlicher Ausrichtung mit Ausblick in den begrünten Hinterhof lädt Sie zum Verweilen ein. Im gemütlichen Schlafzimmer können Sie sich hervorragend mit einem großen Bett sowie einem Kleiderschrank und Kommoden einrichten. Zwei weitere Zimmer ergänzen diese Einheit und eignen sich idealerweise als Kinderzimmer oder eigenes Büro. Dem Traum der Verwirklichung eines Ankleidezimmers steht ebenfalls nichts im Wege.

Im Preis enthalten ist zudem ein Stellplatz für eine Duplex-Garage im Hinterhof des Hauses.
Komplettiert wird die Einheit mit einem Kellerraum, der weitere Staufläche bietet.

Das Hausgeld beträgt inklusive der Rücklage 418,00 € /monatlich

Wenn wir Ihr Interesse an dieser Eigentumswohnung mit viel Potential wecken konnten, vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

## Daten

| | |
|---|---|
| **ImmoNr:** | Raumgut_ML_2152 |
| **PLZ:** | 40627 |
| **Ort:** | Düsseldorf |
| **Verfügbar ab:** | Sofort |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

| | |
|---|---|
| **Objektart:** | Wohnung |
| **Objekttyp:** | Etagenwohnung |
| **Vermarktungsart:** | Kauf |
| **Nutzungssart:** | Wohnen |

## Preise

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | 350.000,00 € |
| **Heizkosten in Betriebskosten enthalten:** | nein |
| **Außen-Provision:** | 3,57 % inkl. 19 % MwSt. € |

## Flächen und Aufteilung

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 98 m² |
| **Anzahl Zimmer:** | 4 |
| **Anzahl Badezimmer:** | 2 |

## Energie-Angaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1973 |
| **Energieausweis:** | Verbrauchsausweis |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

| | |
|---|---|
| **Energieverbrauch:** | 140 kWh/(m²a) |
| **Energieausweis gültig bis:** | 25.03.2029 |

## Lage

Unterbach liegt im Südosten Düsseldorfs und gehört durch seinen eigenständigen Charakter und hohem sozialen Niveau zu den sehr begehrten Wohnlagen der Landeshauptstadt.
Es ist der perfekte Ort, um die Bedürfnisse nach städtischem Leben und ruhebetonter Wohnqualität zu verbinden.
Mit dem Naherholungsgebiet Unterbacher-See in direkter Nähe erwarten Sie zahlreiche Freizeitangebote wie z.B. Rad- und Wanderwege, Strandbäder und Wassersport. Durch die Nähe zur Stadt sind andere Freizeiteinrichtungen und Sportvereine ebenfalls schnell erreicht. Hier gibt es alles, von Fußball bis Golf.
Supermärkte, Einkaufsmöglichkeiten und eine Vielzahl an Gastronomie sind in Unterbach und Umgebung in großem Umfang vorhanden. Hier bietet sich auch die benachbarte Stadt Hilden an.

Die wesentlichen Verkehrsachsen, A 3, A 46 und A 59 sind in direkter Reichweite, verlaufen dennoch außer Sicht- und Hörweite. Der öffentliche Nahverkehr bietet mit mehreren Buslinien und Straßen-/ U-Bahnlinien gute Möglichkeiten, die Düsseldorfer Innenstadt, andere Stadtteile und die angrenzenden Städte zu erreichen.

## Ausstattung

- 4 Zimmer, Küche, Diele, 2 Bäder
- Duschbadezimmer
- Wannenbadezimmer
- Einbauschrank
- Gegensprechanlage
- teilweise eingebaute Deckenspots
- ruhige Lage

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

- Duplex- Garage im Hinterhof

- Balkon mit begrüntem Ausblick und westlicher Ausrichtung

- Parkett,-Fliesen,- & Teppichbodenbelag

- Aufzughaus 2022 neu saniert und modernisiert

- Außensanierung der Betonflächen 2018

- Hausgeld inkl. Rücklage insg. 418,00€/monatlich

- Kellerraum

## Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität … und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand! Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com