# Erstbezug nach Sanierung - Apartment mit Balkon & Fußbodenheizung in zentraler Lage von D-Unterrath



## Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung liegt in verkehrsgünstiger Lage im Düsseldorfer Stadtteil Unterrath und überzeugt durch ihre gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur. Der Flughafen Düsseldorf ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet auch sonntags verschiedene Einkaufsmöglichkeiten. Zudem ist die Autobahn A44 in etwa fünf Fahrminuten zu erreichen und ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die umliegenden Städte.

Die Wohneinheit liegt in der 2. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist über das Treppenhaus zugänglich. Die regelmäßige Treppenhausreinigung sorgt für einen sauberen und ordentlichen Zustand der gemeinschaftlich genutzten Bereiche.

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

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

Nach umfassender Sanierung steht diese Einheit zum Erstbezug zur Verfügung. Frisch gestrichene Wände, ein neu verlegter Vinylboden in warmer Holzoptik sowie eine Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung sorgen für ein angenehmes Wohnambiente.

Der Wohn- und Schlafbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet verschiedene Einrichtungsmöglichkeiten. Hier lassen sich etwa eine gemütliche Sitzecke und ein kleiner Essbereich gestalten. Die separate Schlafnische ermöglicht es zudem, den Schlafbereich optisch vom übrigen Wohnraum abzugrenzen. Eine große Fensterfront sorgt für viel Tageslicht. Von hier aus gelangen Sie auf den überdachten Balkon, der eine Sitzgelegenheit an der frischen Luft schafft.

In der Küche finden Sie Anschlüsse und genug Platz für Ihre individuell gestaltete Küchenzeile mit sämtlichen Elektrogeräten.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Duschmöglichkeit. Die hellen und dunklen Wand- und Bodenfliesen verleihen dem Raum einen modernen Touch.

Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes, abschließbares Kellerabteil sowie eine Fahrradabstellmöglichkeit in der Tiefgarage.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin und freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Daten

| | |
|---|---|
| **ImmoNr:** | E 2_09 |
| **PLZ:** | 40468 |
| **Ort:** | Düsseldorf |
| **Verfügbar ab:** | sofort |
| **Objektart:** | Wohnung |

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

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

| | |
|---|---|
| **Objekttyp:** | Etagenwohnung |
| **Vermarktungsart:** | Miete |
| **Nutzungssart:** | Wohnen |

## Preise

| | |
|---|---|
| **Kaltmiete:** | 650,00 € |
| **Betriebskosten:** | 130,00 € |
| **Warmmiete:** | 780,00 € |
| **Heizkosten in Betriebskosten enthalten:** | ja |
| **Kaution:** | 1.950,00 € |

## Flächen und Aufteilung

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 45 m² |
| **Anzahl Zimmer:** | 1 |
| **Anzahl Badezimmer:** | 1 |

## Energie-Angaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1974 |

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

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

| | |
|---|---|
| **Energieausweis:** | Bedarfsausweis |
| **Energieeffizienzsklasse:** | D |
| **Energiebedarf:** | 103.3 kWh/(m²a) |
| **Energieverbrauch:** | 103.3 kWh/(m²a) |
| **Energieausweis gültig bis:** | 30.06.2027 |

## Lage

Düsseldorf-Unterrath liegt im Norden der Landeshauptstadt und verbindet eine gewachsene Wohnstruktur mit einer guten Infrastruktur und einer verkehrsgünstigen Lage. Der Stadtteil ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, kleineren Grünflächen und einer Mischung aus ruhigen Wohnstraßen und lebendigen Geschäftsbereichen. Durch die Nähe zur Düsseldorfer Innenstadt, zum Flughafen und zum Messegelände bietet Unterrath einen attraktiven Wohnstandort für Berufstätige und Pendler.

Die Nahversorgung ist gut ausgebaut. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Arztpraxen, gastronomische Einrichtungen und weitere Dienstleistungsangebote.

Auch hinsichtlich der Freizeitgestaltung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Verschiedene Sportvereine, Sportanlagen und ein Hallenbad sorgen für ein abwechslungsreiches Angebot. Darüber hinaus laden die Grünflächen und Naherholungsgebiete im Düsseldorfer Norden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Aktivitäten im Freien ein.

Besonders hervorzuheben ist die gute Verkehrsanbindung. Über die nahe gelegenen Autobahnen A44 und A52 sowie die Bundesstraße B8 lassen sich die Düsseldorfer Innenstadt und die umliegenden Städte gut erreichen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Der S-Bahnhof Düsseldorf-Unterrath sowie verschiedene Straßenbahn- und Busverbindungen ermöglichen eine unkomplizierte Anbindung an weitere Stadtteile und

wichtige Verkehrsknotenpunkte.

Die Kombination aus guter Nahversorgung, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer verkehrsgünstigen Lage macht Düsseldorf-Unterrath zu einem attraktiven Wohnstandort mit kurzen Wegen im Alltag.

## Ausstattung

- Düsseldorf Unterrath
- 1 Zimmer (Küche, Diele. Bad)
- ca. 45 m²
- Erstbezug nach Sanierung 2026
- Baujahr 1974
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Lage im 2. Obergeschoss
- Großzügiger Wohn- und Schlafbereich
- Praktische Schlafnische
- Balkonzugang vom Wohnbereich
- Separate Küche mit Tageslicht
- Modernes Badezimmer mit Badewanne
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Neu verlegter Vinylboden in warmer Holzoptik
- Praktisch geschnittener Eingangsbereich
- Abschließbares Kellerabteil
- Fahrradabstellmöglichkeit in der Tiefgarage
- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
- Gute Anbindungen an ÖPNV und Flughafen

## 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

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

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

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