

Düsseldorf / Unterbach

# Charmante Eigentumswohnung mit Balkon im grünen Unterbachtal

Objektnummer: 25457001

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25457001 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25457001 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25457001
Wohnfläche	ca. 57 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1983
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25457001 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	93.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.08.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 25457001 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25457001 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25457001 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25457001 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

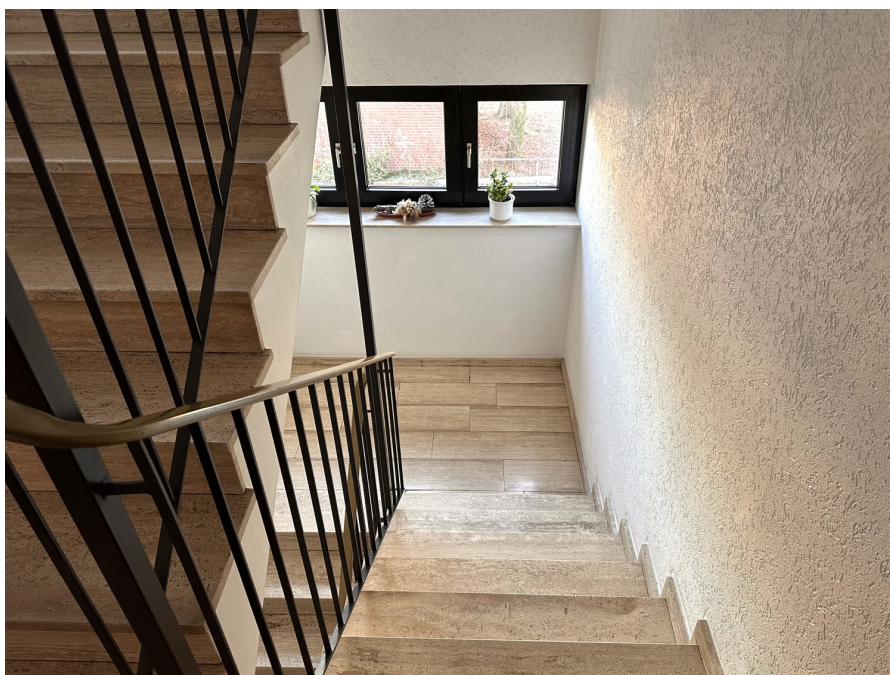
## Die Immobilie





Objektnummer: 25457001 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Die Immobilie



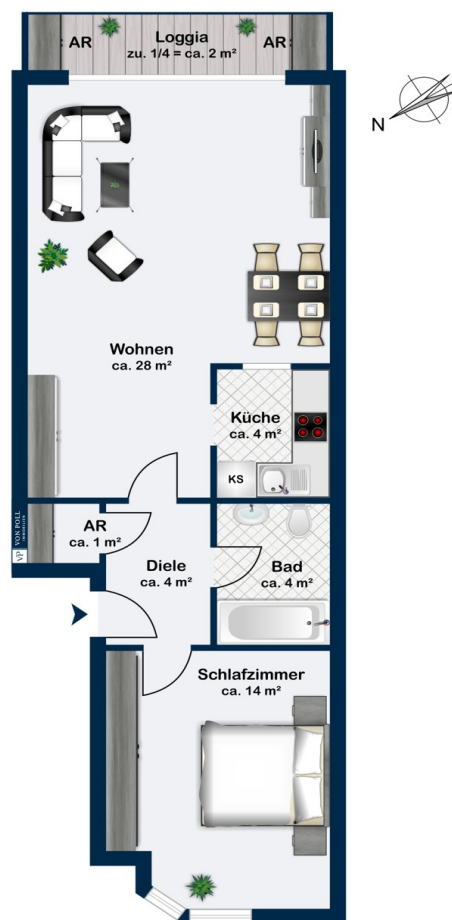
Objektnummer: 25457001 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25457001 - 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: 25457001 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante Wohnung aus dem Baujahr 1983 bietet auf ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine harmonische Verbindung aus Komfort und Stil. Mit zwei geräumigen Zimmern ist sie ideal für Paare oder Singles, die das Besondere suchen. Der lichtdurchflutete Wohn- / Essbereich lädt zu geselligen Abenden oder zum Entspannen ein. Eine dazugehörige Einbauküche wird vom Eigentümer im Keller gelagert und kann bei Bedarf übernommen werden. Genießen Sie entspannte Stunden auf dem sonnigen Balkon, während Sie die ruhige Lage und den Blick in die Umgebung genießen. Die Wohnung ist bereits nicht mehr bewohnt und wartet darauf, wieder mit Leben gefüllt zu werden. Ein geräumiger Kellerraum mit zusätzlichen Wasch- und Trockenräumen sowie ein im Gebäude befindlicher Tiefgaragenstellplatz mit separaten Fahrradabstellplätzen runden das Angebot dieser schönen Wohnung ab.

Objektnummer: 25457001 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Alles zum Standort

Düsseldorf-Unterbach liegt im Südosten von Düsseldorf. Bedingt durch die verkehrstechnischen und infrastrukturellen Gegebenheiten kann man hier von einer absolut bevorzugten, ruhigen Bestlage sprechen. Sämtliche Bedürfnisse des täglichen Lebens werden im Ortskern gedeckt und befinden sich in fußläufiger Distanz. Der Stadtteil besitzt ein großes Angebot an Bildungseinrichtungen (Schulen und Kindergärten). Der nahegelegene Naturpark rund um den Unterbacher See bietet Ihnen viele Freizeitmöglichkeiten wie z.B. Segeln, Surfen oder andere sportliche Aktivitäten und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die optimale Verkehrsanbindung ist durch die A3 und die nahegelegene A46 und A59 besonders hervorzuheben. Straßenbahnen- und Buslinien verbinden Unterbach direkt mit dem Hauptbahnhof von Düsseldorf und der weiteren Umgebung. Der Flughafen Düsseldorf ist nur etwa 15 Minuten entfernt. Kombinieren Sie an diesem Standort hohe Lebensqualität und naturnahen Lifestyle mit einer hervorragenden Anbindung an die pulsierende Großstadt Düsseldorf und das Umland.

Objektnummer: 25457001 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 93.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25457001 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Flücken

---

Lintorfer Straße 7 Ratingen / Mettmann  
E-Mail: [ratingen@von-poll.com](mailto:ratingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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