

Düsseldorf / Unterbach

# Charmante Eigentumswohnung mit Balkon im grünen Unterbachtal

Property ID: 25457001

RESERVIERT



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

**PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 57 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25457001 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25457001 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## At a glance

Property ID	25457001
Living Space	ca. 57 m <sup>2</sup>
Floor	2
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1983
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	249.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 10 m <sup>2</sup>
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25457001 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	93.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.08.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1983

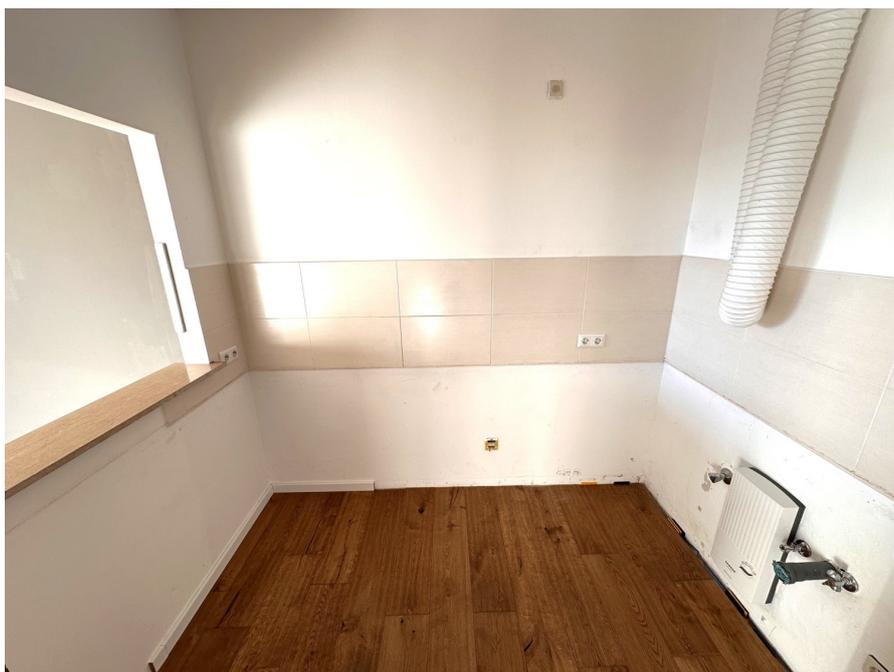
Property ID: 25457001 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## The property



Property ID: 25457001 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## The property



Property ID: 25457001 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## The property



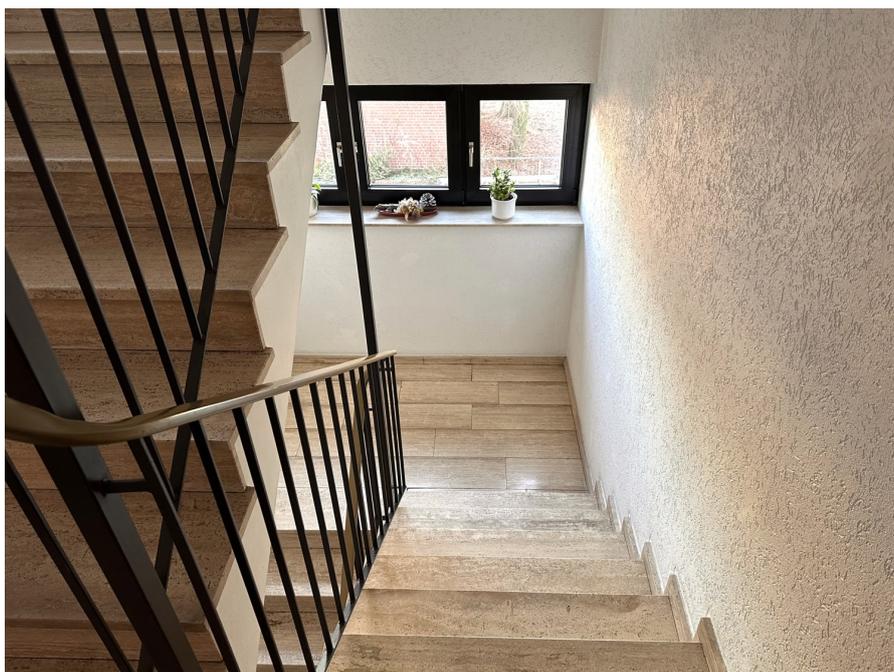
Property ID: 25457001 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## The property



Property ID: 25457001 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## The property



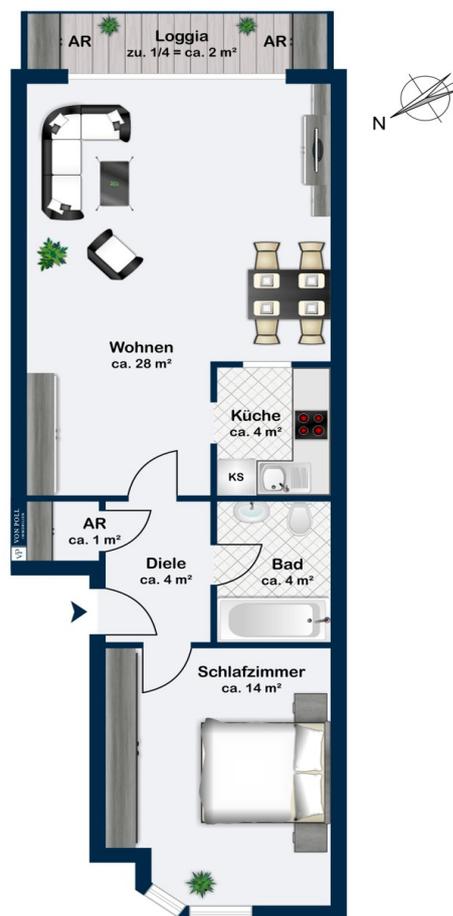
Property ID: 25457001 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## The property



Property ID: 25457001 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25457001 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## A first impression

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.

Property ID: 25457001 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## All about the location

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.

Property ID: 25457001 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Other information

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.

Property ID: 25457001 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)