

Düsseldorf / Unterbach – Unterbach

# Individuelles Einfamilienhaus in Split-Level- Bauweise am Unterbacher See

????????? ??????????: 24013030



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

???? ??????: 680.000 EUR • ??????????: ca. 168 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 484 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24013030 - 40627 Düsseldorf / Unterbach – Unterbach

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

???????? ??????????: 24013030 - 40627 Düsseldorf / Unterbach – Unterbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24013030	????? ???????	680.000 EUR
????????????	ca. 168 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	7		
?????????????? ??? ????????????	5	????????? ??????????????	????????
????????????	2	????????????????????????	ca. 119 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1980	??????	
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

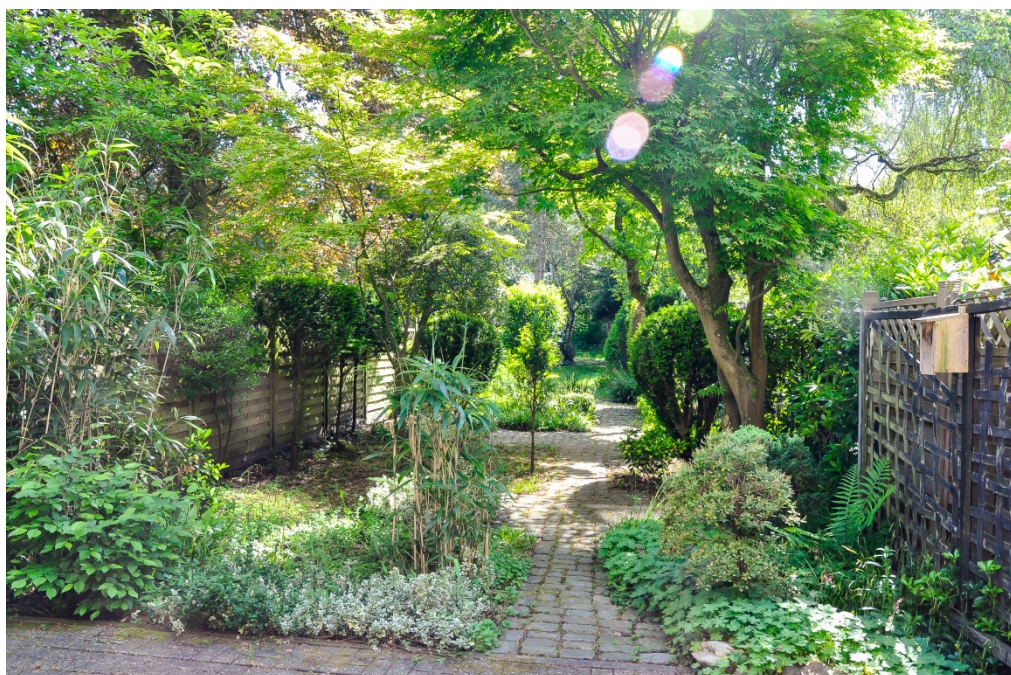
???????? ??????????: 24013030 - 40627 Düsseldorf / Unterbach – Unterbach

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	149.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	08.04.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	

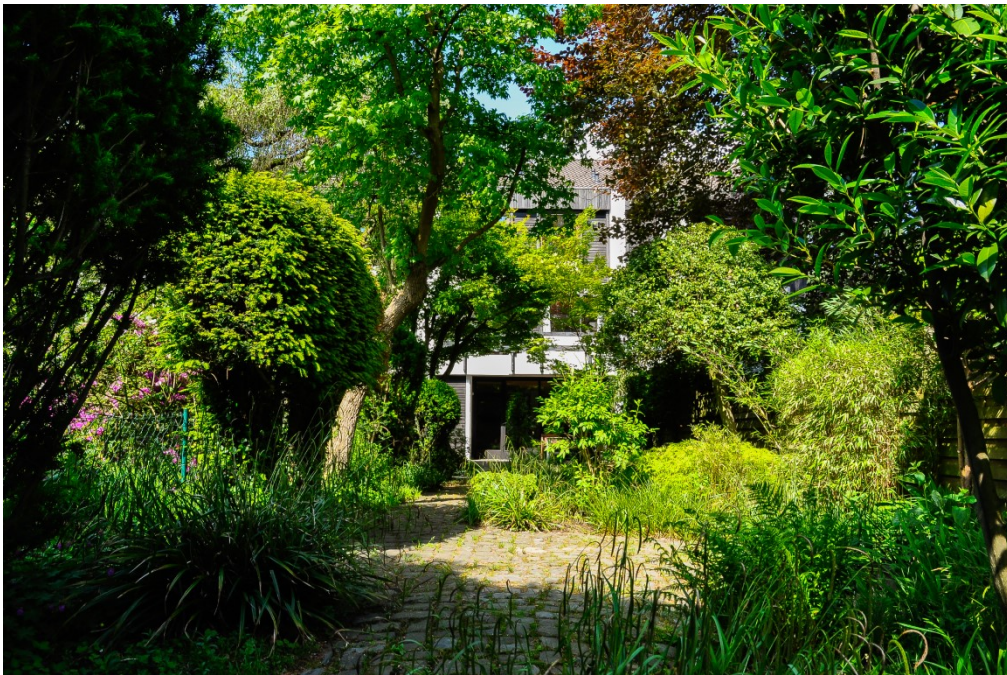
???????? ????????: 24013030 - 40627 Düsseldorf / Unterbach – Unterbach

?? ????????



???????? ??????????: 24013030 - 40627 Düsseldorf / Unterbach – Unterbach

?? ?????????



???????? ????????: 24013030 - 40627 Düsseldorf / Unterbach – Unterbach

?? ????????



???????? ??????????: 24013030 - 40627 Düsseldorf / Unterbach – Unterbach

?? ?????????





???????? ??????????: 24013030 - 40627 Düsseldorf / Unterbach – Unterbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24013030 - 40627 Düsseldorf / Unterbach – Unterbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24013030 - 40627 Düsseldorf / Unterbach – Unterbach

?? ?????????



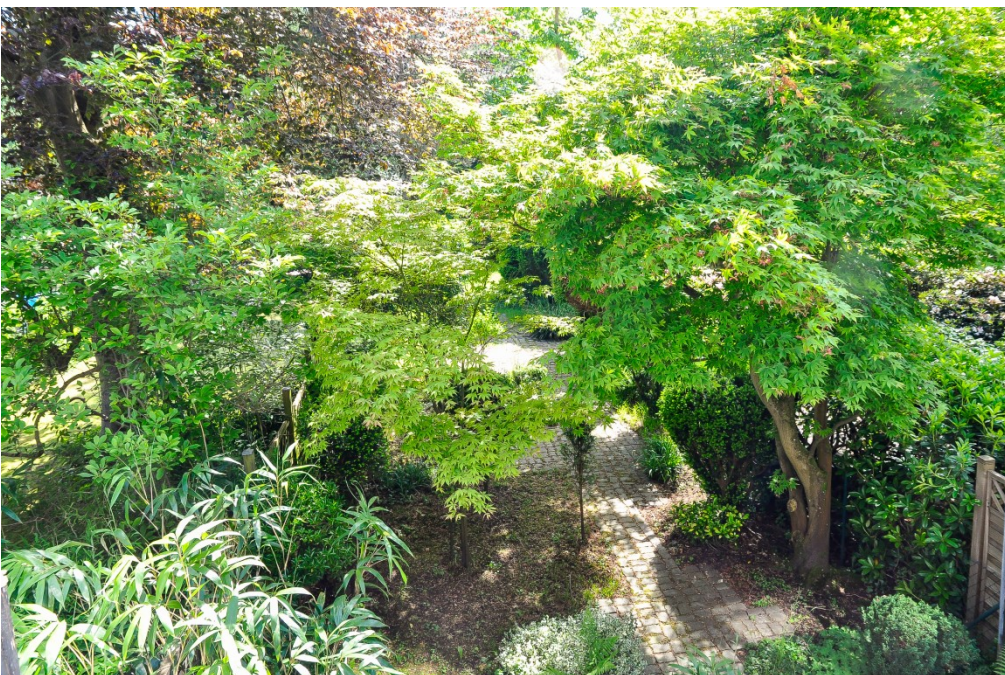
???????? ????????: 24013030 - 40627 Düsseldorf / Unterbach – Unterbach

?? ????????



???????? ??????????: 24013030 - 40627 Düsseldorf / Unterbach – Unterbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24013030 - 40627 Düsseldorf / Unterbach – Unterbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24013030 - 40627 Düsseldorf / Unterbach – Unterbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24013030 - 40627 Düsseldorf / Unterbach – Unterbach

?? ?????????





???????? ??????????: 24013030 - 40627 Düsseldorf / Unterbach – Unterbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24013030 - 40627 Düsseldorf / Unterbach – Unterbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24013030 - 40627 Düsseldorf / Unterbach – Unterbach

?? ?????????



???????? ????????: 24013030 - 40627 Düsseldorf / Unterbach – Unterbach

?? ????????



???????? ??????????: 24013030 - 40627 Düsseldorf / Unterbach – Unterbach

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

Hier erwartet Sie eine architektonisch ausgesprochen interessante Immobilie in ruhiger und gefragter Lage von Unterbach, von der Sie einen traumhaften Ausblick ins Grüne des 484 m<sup>2</sup> große Grundstück genießen. Eine gelungene Split-Level-Architektur, lichtdurchflutete Räume und ein großzügiges Raumkonzept mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sind hier nur einige Highlights dieses besonderen Hauses. Das Haus wurde 1980 in sehr hochwertiger und solider Bauweise erbaut und durch die Besitzer fortlaufend gepflegt, so dass beim Betreten sofort die gute Substanz und der gepflegte Gesamteindruck der rund 168 m<sup>2</sup> Wohnfläche auffallen, die durch eine Ausbaureserve von rund 50 m<sup>2</sup> im wohnlich ausgebauten Dachgeschoss ergänzt wird. Dennoch sind hier einige Modernisierungen notwendig, um das Haus auf den heutigen Standard zu bringen. Bereits das Entrée der Eingangsebene eröffnet verschiedene Blickachsen auf den darunter liegen Wohnbereich mit Kaminecke bis hin durch die großen Panoramafenster des Wohnzimmers auf den Gartenbereich mit seinem tiefen, langgezogenem Grundstück. Auf dieser Ebene liegen zudem eine kleine Galerie, das Gäste-WC. Über eine offene Treppe neben der Galerie erreichen Sie oberhalb dieser Ebene den Essbereich mit halboffener Küche und einem großzügigen Balkon mit Süd-West-Lage. Von dort gelangen Sie über wenige Stufen auf die nächste Ebene mit einem geräumigen Schlafzimmer inkl. einem großzügigen Badezimmer en suite mit Badewanne. Daneben liegt ein weiteres kleineres Zimmer, welches sich Ideal als Arbeitszimmer nutzen lässt. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres großes Schlafzimmer mit eigenem Duschbad, elektrischen Sonnenschutz mit Blick auf den schönen Garten und einer kleinen Pantry-Küche. Letztendlich gelangt man über das offene Treppenhaus in den großräumigen Dachbereich, aufgeteilt in zwei offene Ebenen, die um einige Stufen versetzt sind, über hohe Giebeldecken verfügen und Ihnen viel wohnliches Ausbaupotential bieten. Wieder zurück auf der Eingangsebene angekommen, gelangt man über das offene Treppenhaus in das tiefer angelegte Gartengeschoss bzw. in den Wohnbereich mit Austritt in den geschmackvoll angelegten Garten. Der Garten rund um die Terrasse ist sehr schön eingewachsen und daher kaum einsehbar und hat ebenfalls die schöne Süd-West Lage. Etwas tiefer im Wohnbereich befindet sich der Kaminbereich mit einer gemauerten Sitzecke, welche optimal im zum Verweilen bei gemütlichem Kaminfeuer einlädt. Im Untergeschoss des Hauses befinden sich zudem ein großzügiger Hauswirtschaftsraum, ein Heizungsraum mit Waschküche und eine noch funktionierende finnische Sauna mit Duschbereich. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage im Haus und einem davorliegenden Außenstellplatz. Die familienfreundliche und verkehrsgünstige Lage in Düsseldorf Unterbach rundet das Angebot ab. Überzeugen Sie sich selbst von diesem seltenen Angebot in begehrter Lage! Gerne können Sie sich einen

ersten Eindruck über diese Immobilie mit unserem 360° Rundgang verschaffen, den Sie mit unserem Exposé erhalten. Auf Wunsch vereinbaren wir natürlich auch gerne einen Termin mit Ihnen vor Ort.

???????? ??????????: 24013030 - 40627 Düsseldorf / Unterbach – Unterbach

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

- Stein- und Teppichböden, Fliesen, Stäbchenparkett
- Innenkamin mit gemauerter Loungeecke
- Gäste-WC
- 2 Bäder
- Offene Wohnküche
- elektrischer Sonnenschutz
- Garage mit einem davorliegenden Stellplatz
- Terrasse und Balkon
- Sauna mit Duschbereich

???????? ??????????: 24013030 - 40627 Düsseldorf / Unterbach – Unterbach

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

Die angebotene Immobilie befindet sich in der Nähe des Unterbacher Sees angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet im beliebten Stadtteil Düsseldorf-Unterbach. Gepflegte Einfamilienhäuser mit großen Grundstücken und viel Grün prägen hier das Bild der Nachbarschaft. Wer seinen Ansprüchen an urbanes Leben gerecht werden möchte und gleichzeitig eine ruhige Wohnqualität bevorzugt, findet diese in Unterbach. Neben der Nähe zur Natur werden der dörfliche Charakter und das gute soziale Klima dieses Stadtteils besonders geschätzt. Der nahe gelegene Unterbacher See und der Eller Forst sind beliebte Naherholungsgebiete und laden zum Joggen, Spazieren, Schwimmen und Entspannen ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Unterbach fußläufig zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Unterbach fußläufig zu erreichen. Gleiches gilt für Schulen, Kindergärten und Ärzte, die ebenfalls vor Ort vorhanden sind. Unterbach verfügt außerdem über eine gute Infrastruktur und Anbindungen an den ÖPNV, mit dem man schnell in der Innenstadt ist. Wer auf das Auto dennoch nicht verzichten möchte, findet mit den Autobahnen A 46 und der A 3 gute Anbindungen an den Düsseldorfer Süden sowie die angrenzenden Nachbarstädte.

Kindergärten: • Regenbogenland, Brorsstraße 7, 40627 Düsseldorf • Rabenhort, Brorsstraße 5a, 40627 Düsseldorf • Kinderparadies GbR, Gerresheimer Landstraße 110, 40627 Düsseldorf • Kita Gerresheimer Landstraße, Gerresheimer Landstraße, 40627 Düsseldorf • Kita Sankt Mariä Himmelfahrt, Wittenbruchplatz 10, 40627 Düsseldorf

Grundschulen: • Carl-Sonnenschein-Schule, Gerresheimer Landstraße 89, 40627 Düsseldorf • Wichernschule, Brorsstraße 5, 40627 Düsseldorf

Leben in Düsseldorf, Wohnen im Grünen: Naturliebhaber finden in Unterbach ihr Zuhause.



??????? ???????: 24013030 - 40627 Düsseldorf / Unterbach – Unterbach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 149.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 Kauf- bzw. Mietvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer / Mieter die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kauf- oder Mietvertrages 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.

???????? ??????????: 24013030 - 40627 Düsseldorf / Unterbach – Unterbach

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

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

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 ??????????????  
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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