

Düsseldorf – Unterrath

# Modernes 3-Familienhaus mit traumhaften Garten !

????????? ??????????: 24013134



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

???? ??????: 1.499.000 EUR • ??????????: ca. 287 m<sup>2</sup> • ?????????: 9 • ??????? ??: 855 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24013134 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

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

???????? ??????????: 24013134 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ??? ??????

???????? ??????????	24013134	????? ???????	1.499.000 EUR
????????????	ca. 287 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	9		
????????????? ???	6		
????????????		????? ???????????????	2023
????????????	3	?????????	???????
????? ??????????????	1954	????????????????	ca. 141 m <sup>2</sup>
		??????	????????, ??????, ???????????????? ????????, ??????????

???????? ??????????: 24013134 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	148.27 kWh/m²a
??????????????	05.09.2034	???????????	
??????????????????		?????????????	E
?????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	???????????	
		????? ??????????????	1954
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ????????: 24013134 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ????????



??????? ???????: 24013134 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ????????



???????? ?????????: 24013134 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ?????????



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur 5 Minuten.

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



??????? ???????: 24013134 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ????????





??????? ???????: 24013134 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ????????



??????? ???????: 24013134 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ????????



??????? ???????: 24013134 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ????????



??????? ????????: 24013134 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ????????



??????? ???????: 24013134 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ????????



??????? ???????: 24013134 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ????????



???????? ??????????: 24013134 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ?????????



??????? ???????: 24013134 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ????????





??????? ???????: 24013134 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

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

Zum Verkauf steht ein hochwertig ausgestattetes Mehrfamilienhaus mit einer Grundstücksfläche von ca. 855 m<sup>2</sup>. Dieses Dreiparteienhaus bietet insgesamt neun Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer und drei Badezimmer. Die Immobilie besticht durch eine sorgfältige Raumaufteilung und eine erstklassige Ausstattung. Das Erdgeschoss verfügt über einen offenen Kamin, der eine gemütliche Atmosphäre schafft. Ein besonderes Highlight ist der im Terrassenbereich integrierte Whirlpool, der zum Entspannen einlädt. Die Gasetagenheizung in Kombination mit der Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme. Der Wohnbereich öffnet sich zur beheizbaren Terrasse, die sich ideal für entspannte Abende im Freien eignet. Durch die Überdachung können Sie hier nahezu ganzjährig draußen verweilen. Im Garten finden Sie einen Pool, der für erfrischende Abkühlung an heißen Sommertagen sorgt. Ein eigener Brunnen und eine unterirdische 4000-Liter-Regenwassertonne ermöglichen eine kostensparende Gartenbewässerung. Die Photovoltaikanlage auf dem Dach leistet einen wertvollen Beitrag zur Energieeffizienz des Hauses. Die Brauchwasserwärmanlage in der Erdgeschosswohnung stellt eine zusätzliche, umweltfreundliche Wassererwärmung sicher. Der erste Stock des Hauses umfasst eine 3-Zimmer-Etagenwohnung welche unter anderem zwei Schlafzimmer und ein weiteres Badezimmer beherbergt. Das Obergeschoss bietet zusätzlichen Wohnraum und Zugang zu einem weiteren Balkon mit schöner Aussicht. Darüber befindet sich die Dachgeschosswohnung, die ebenfalls über einen Balkon verfügt. Alle Wohnungen sind mit einem Gäste-WC ausgestattet. Die Immobilie wurde in den letzten zehn Jahren kernsaniert, mit Ausnahme des Erdgeschosses, das etwas länger zurückliegt. Zu den modernen Annehmlichkeiten gehört eine Gegensprechanlage mit Video, die zusätzliche Sicherheit und Komfort bietet. Dieses Mehrfamilienhaus bietet eine optimale Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung, perfekt für größere Familien oder als Mehrgenerationenhaus geeignet. Dank der umfassenden Modernisierungsmaßnahmen ist das Haus in einem sehr guten Zustand und sofort bezugsbereit. Durch die durchdachte Raumverteilung, die moderne Technik und die präzise ausgeführte Sanierung ist dieses Mehrfamilienhaus eine exzellente Wahl für anspruchsvolle Käufer. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielen Vorzügen dieser Immobilie überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um einen Termin zu vereinbaren und Ihnen dieses hervorragend ausgestattete Haus persönlich zu präsentieren.

??????? ???????: 24013134 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

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

- Drei-Parteien-Haus
- Photovoltaik
- Pool
- sehr hochwertig modernisiert
- Gasetagenheizung für jede Wohnung
- jede Etage verfügt über eine eigene Heizung
- Brunnen im Garten
- 4000l Regenwassertonne unterirdisch, nicht sichtbar
- letzten 10 Jahre alles kernsaniert (außer EG, etwas länger her)
- Gegensprechanlage mit Video
- elektrisches Einfahrtstor
- EG-Wohnung nach Verkauf beziehbar
- Brauchwasserwärme im EG
- offener Kamin im EG
- Whirlpool im EG
- beheizbare Terrasse im EG
- Einbauschränke Schlafzimmer EG
- Garage & Stellplätze nur für EG-Wohnung
- Einbauküche nicht inkludiert, kann separat erworben werden

**??????? ???????: 24013134 - 40468 Düsseldorf – Unterrath**

**??? ??? ??? ???????????**

Diese Immobilie befindet sich im Stadtteil Unterrath. Der Stadtteil gehört zu einer der begehrtesten Wohnlagen Düsseldorfs, da das Wohnen im Grünen und die gute Infrastruktur dem Stadtteil eine besondere Attraktivität verleihen. Unterrath besticht vor allem durch die ausgezeichnete überregionale Verkehrsanbindung über die A52 sowie über die A44. Des Weiteren stehen Ihnen die S-Bahn, Buslinien, Straßenbahnen und die U-Bahn als Fortbewegungsmittel in das Zentrum und die umliegenden Städte zur Verfügung. Es überwiegen hauptsächlich Reihen- und Doppelhäuser sowie freistehende Einfamilienhäuser in der Siedlung- der Stadtteil ist durch zahlreiche kleine Grünflächen und Parkanlagen aufgelockert. In direkter Nachbarschaft befinden sich Kindergärten, Grundschulen, Realschulen und Gymnasien, sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants. Auf der Golzheimer Heide befinden sich zwei Grundschulen. Gymnasium: Max-Planck im angrenzenden Stadtteil Stockum. Straßenbahn und Buslinien sind fußläufig erreichbar. Spielplätze, ein Schwimmbad, Sportvereine, der Aquazoo und ruhige Parkanlagen, wie z.B. der Nordpark, von dem aus man auch schnell den Rhein erreichen kann, gehören hier zu den vielseitigen Freizeitangeboten, wie die Stadtbücherei und der örtliche Turnverein. Das Düsseldorfer Messegelände, die Esprit Arena und der Flughafen sind in wenigen Minuten zu erreichen.

??????? ????????: 24013134 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 148.27 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. 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.

???????? ??????????: 24013134 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

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

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

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)