Düsseldorf – Unterbach

# Familienfreundliches Reihenmittelhaus mit Potential

***Property ID: 25013058***

**PURCHASE PRICE:** 610.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 141 m² • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 203 m²

**Property ID: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach**


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

**Property ID: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25013058 |
| Living Space | ca. 141 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 4 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 1981 |
| Type of parking | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 610.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Needs renovation |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 49 m² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony |

**Property ID: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |
| Energy Source | ELECTRICITY |
| Energy certificate valid until | 16.04.2035 |
| Power Source | Electric |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 44.50 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | A |
| Year of construction according to energy certificate | 1981 |

**Property ID: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach**

# The property

**Property ID: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach**

# The property

**Property ID: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach**

# The property

**Property ID: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach**

# The property

**Property ID: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach**

# The property

**Property ID: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach**

# The property

**Property ID: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach**

# The property

**Property ID: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach**

# The property

**Property ID: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach**

# The property

**Property ID: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach**

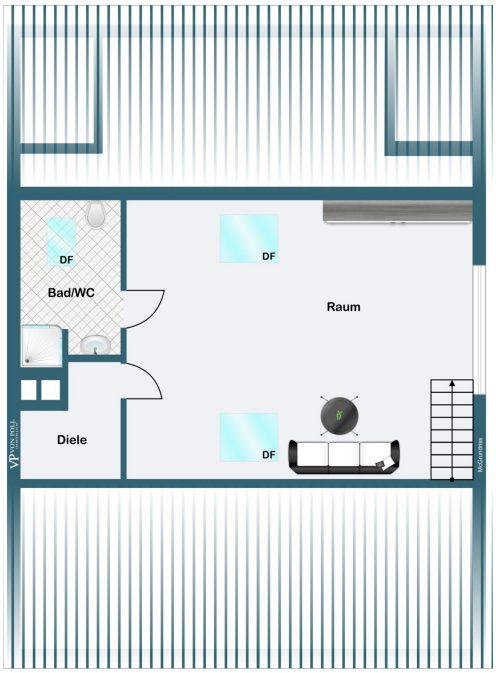
# The property

**Property ID: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach**

# The property

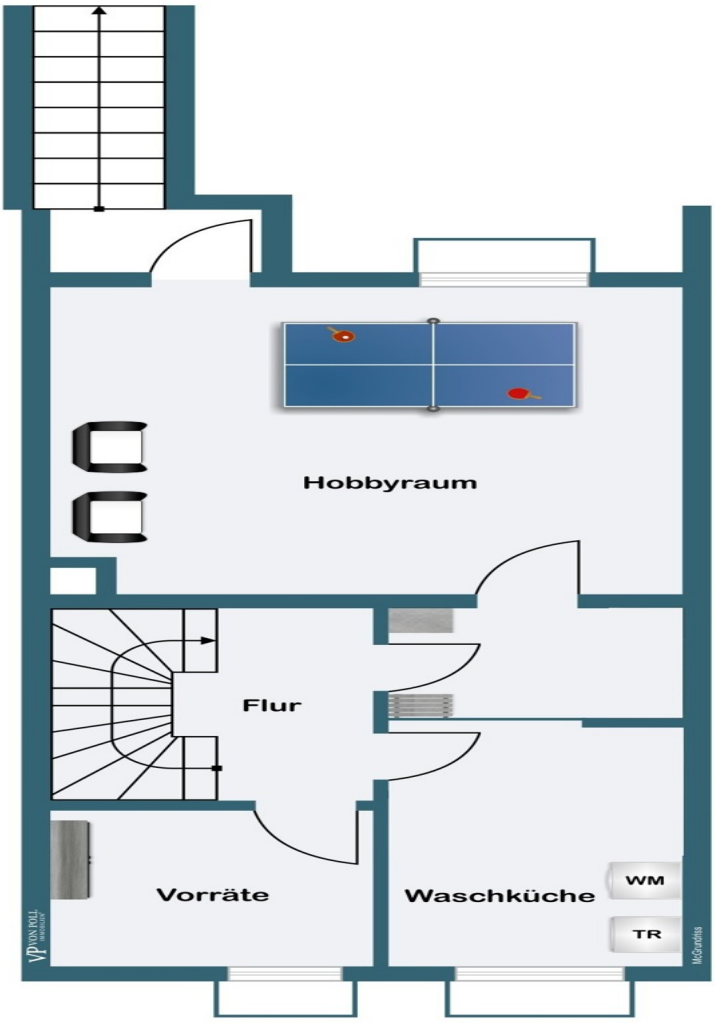
**Property ID: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach**

# The property



**Property ID: 25013058 - 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: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach**

# A first impression

Dieses familienfreundliche Reihenmittelhaus wurde 1981 in Massivbauweise auf einem 203 m² großen Grundstück unweit des Unterbacher Sees erbaut und bietet Ihnen auf rund 141 m² Wohnfläche viel Potential im Rahmen einer Neugestaltung.

Nach Betreten des Hauses empfängt Sie ein Entrée mit Gäste-WC und Zugang zur Küche und in den Wohnbereich, der durch bodentiefe Fenster einen schönen Blick auf die Terrasse und den kleinen aber feinen Garten freigibt. Ein Kaminofen sorgt hier im Wohnbereich in der kalten Jahreszeit für eine gemütliche Atmosphäre.

Über eine offene Harfentreppe gelangen Sie ins Obergeschoss, wo sich zwei Schlafzimmer befinden, von denen das hintere über ein großzügiges Bad en suite und einen Balkon zur Gartenseite verfügt. Im Dachgeschoss erwartet Sie ein großes Studio, das einmal aus zwei Räumen bestand und ohne großen Aufwand auch wieder so genutzt werden könnte. Ein kleiner Flur, ein Duschbad und eine Abstellkammer komplettieren den Grundriss hier.

Im Kellergeschoss befinden sich eine Waschküche, ein Hausanschlussraum, ein Flur und ein großer Hobbyraum mit Zugang zum Garten.

Vor dem Haus liegt die zum Haus gehörende Garage, die Ihnen weiteren Stauraum bietet und Ihnen lästiges Parkplatzsuchen erspart.

Überzeugen Sie sich gerne selbst vom Potential dieses Hauses unweit des Unterbacher Sees.

**Property ID: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach**

# Details of amenities

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand, allerdings sind einige Modernisierungen optischer Art erforderlich. Das Haus bietet aber viel Potenzial und ist technisch in einem guten Zustand.

- Marmorboden im Erdgeschoss
- Kaminofen im Wohnbereich
- Teilweise Holzsprossenfenster
- Elektro-Fußbodenheizung
- Zwei Badezimmer
- Terrasse und Kelleraußentreppe
- Garage vor dem Haus

**Property ID: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach**

# All about the location

Die angebotene Immobilie befindet sich in der Nähe des Unterbacher Sees 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.

**Property ID: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach**

# Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 44.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages 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. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 25013058 - 40627 Düsseldorf – Unterbach**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com