

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

**Ihre Traumwohnung in direkter Nähe zum Unterbacher See! WE 15**



Objekt-Nr. **OM-359109**

### Wohnung

Vermietung: **1.495 € + NK**

Ansprechpartner:  
Devin Lüddecke

40627 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	290 €	Garagen	1
Mietsicherheit	4.485 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese traumhafte 3-Zimmer-Wohnung in Düsseldorf-Unterbach in der Rathelbeckstraße vereint modernes Design mit höchstem Wohnkomfort und bietet ein Zuhause zum Wohlfühlen. Mit einer Wohnfläche von ca. 91 m<sup>2</sup> überzeugt sie durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung.

Das großzügige Wohnzimmer ist lichtdurchflutet und bietet direkten Zugang zum Sonnenbalkon, der zum Entspannen einlädt. Auch das Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkonzugang und schafft so eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Die separate Küche ist ideal geschnitten und bietet ebenfalls einen direkten Zugang zum Balkon rückwärtigen Balkon – perfekt für ein entspanntes Frühstück an der frischen Luft.

Das moderne Badezimmer wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet und bietet höchsten Komfort. Zusätzlich gibt es ein separates WC, das den Alltag besonders praktisch macht. Ein weiterer Pluspunkt ist der praktische Abstellraum, der für zusätzlichen Stauraum sorgt und das Wohnkonzept perfekt ergänzt.

Neue Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume und sorgen für eine optimale Energieeffizienz, während das edle Parkett eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Die beiden Balkone bieten einen herrlichen Ausblick und erweitern den Wohnraum nach draußen. Sie laden dazu ein, sonnige Stunden zu genießen und den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Diese stilvolle Wohnung kombiniert Wohnqualität mit einer hervorragenden Lage in Düsseldorf-Unterbach. Sie ist ideal für alle, die ein modernes und komfortables Zuhause in einer begehrten Wohngegend suchen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnambiente begeistern!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung ist aktuell noch vermietet. Das Mietverhältnis ist zum 31.07.26 gekündigt. Die Wohnung unter gewissen Voraussetzungen bereits ab dem 01.06.26 verfügbar. Vor Einzug der aktuellen Mieter wurde die Wohnung umfangreich saniert.

Aufgrund der hohen Nachfrage senden Sie uns mit Ihrer Anfrage bitte die folgenden Informationen:

- Aktuelle Schufa-Auskunft (nicht älter als drei Monate)
- die letzten 3 Gehaltsnachweise
- Angabe des gewünschten Einzugstermins
- Anzahl der Personen, die in die Wohnung einziehen wollen

## Lage

Düsseldorf Unterbach ist eine der begehrtesten Wohnlagen der Stadt, bekannt für seine idyllische und naturnahe Umgebung. Dieser Stadtteil bietet eine einzigartige Kombination aus städtischem Komfort und ländlicher Ruhe.

Naturnähe und Freizeit:

Unterbacher See: Der nahegelegene Unterbacher See ist ein Paradies für Naturliebhaber. Hier können Sie segeln, schwimmen, spazieren gehen oder einfach nur die wunderschöne Landschaft genießen.

Wälder und Parks: Zahlreiche Wander- und Radwege durchziehen die umliegenden Wälder und Parks, die ideale Bedingungen für sportliche Aktivitäten und erholsame Spaziergänge bieten.

**Infrastruktur und Anbindung:**

**Verkehrsanbindung:** Unterbach bietet hervorragende Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz. Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil schnell und unkompliziert mit dem Düsseldorfer Stadtzentrum und umliegenden Stadtteilen. Die nahegelegene Autobahn A46 ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz.

**Einkaufsmöglichkeiten:** Verschiedene Supermärkte, Bäckereien und kleine Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Für größere Einkäufe bieten sich die nahegelegenen Einkaufszentren und der Wochenmarkt an.

**Bildungseinrichtungen:** Familien profitieren von der guten Auswahl an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in der Umgebung.

**Gesundheitsversorgung:** Diverse Ärzte, Apotheken und ein modernes Gesundheitszentrum sorgen für eine umfassende medizinische Versorgung.

**Kulinarisches und Kultur:**

**Restaurants und Cafés:** Unterbach bietet eine Vielzahl von Restaurants und Cafés, die von traditioneller deutscher Küche bis hin zu internationalen Spezialitäten reichen. Gemütliche Biergärten und Eisdielen laden zum Verweilen ein.

**Kultur und Freizeit:** Das lokale Kulturangebot umfasst regelmäßige Veranstaltungen, Märkte und Feste, die das gemeinschaftliche Leben in Unterbach bereichern.

Düsseldorf Unterbach ist der perfekte Ort für alle, die eine ruhige Wohnlage schätzen, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen. Hier finden Sie die ideale Balance zwischen Natur und Urbanität.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	102,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Flur Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Balkon Vorderseite



Wohnen

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafen

# Exposé - Galerie



Kind/ Gast/ Büro



Bad

# Exposé - Galerie



WC



Küche

# Exposé - Galerie

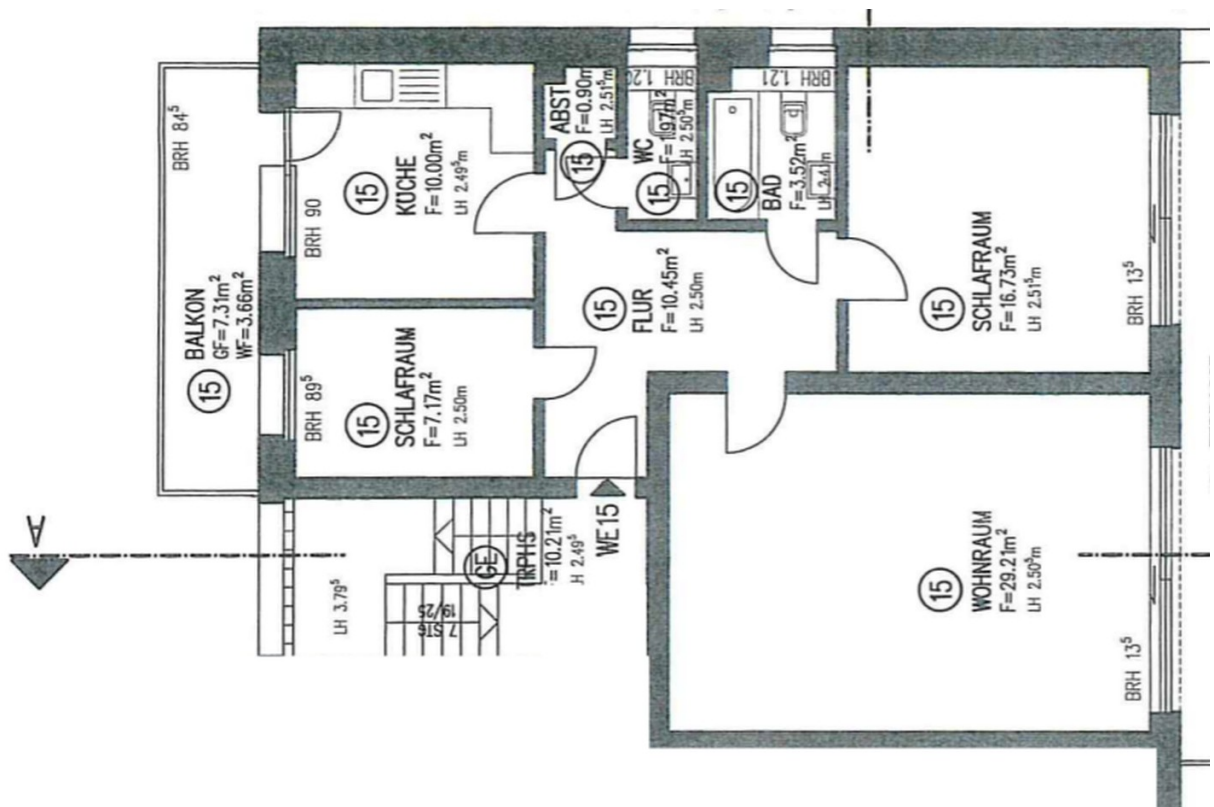


Balkon Küche Rückseite



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss