

Exposé

Reihenendhaus in Düsseldorf

**hochwertig modernisiert - geschützter Innenhof mit
Spielplatz - ruhige Lage**



Objekt-Nr. **OM-448384**

Reihenendhaus

Verkauf: **895.000 €**

Ansprechpartner:
Angela Weisbrod

40468 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	220,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	124,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	50,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einziehen & wohlfühlen: hochwertig modernisiertes Reiheneckhaus mit autofreiem Innenhof und Spielplatz

Ruhige Mikrolage in Flughafennähe mit sehr guter Verkehrsanbindung

Bachlauf und Park in unmittelbarer Umgebung

Garten mit Privatsphäre

Dieses hochwertig modernisierte Einfamilienhaus vereint stilvolles Wohnen mit einer außergewöhnlichen Lage: Gelegen in einer Reihenhaussiedlung mit einem geschützten Innenhof ohne Autos wird ein ruhiges Wohnambiente mit Privatsphäre geschaffen.

Eingebettet in eine gute Infrastruktur erwartet Sie ein Zuhause mit hochwertiger Ausstattung - inklusive eines Carportstellplatzes - , zwei Sonnenterrassen und durchdachtem Raumkonzept - ideal für Paare oder Familien.

In ruhiger und familienfreundlicher Lage von Düsseldorf-Unterrath präsentiert sich dieses Reiheneckhaus als echtes Raumwunder. Bereits beim Betreten durch die Haustür mit Fingerprintsensor wird deutlich: Hier trifft durchdachte Architektur auf ein modernes Gesamtbild ohne Renovierungsstau.

Erdgeschoss: Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und öffnet den Blick durch die 2024 verbauten 3-fach-verglasten Kunststofffenster in den gepflegten und liebevoll angelegten Garten zu beiden Seiten. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC sowie eine hochwertige Einbauküche. Die Gestaltung entspricht mit glattverputzten und geschliffenen Wänden sowie Eichenparkett modernen Ansprüchen.

Garten: Durch die Terrassen auf beiden Seiten des Hauses lässt sich die Sonne zu jeder Tageszeit genießen. Im Sommer wird der Garten zum Wohnzimmer: Die hochwertige Holzterrasse - beschirmt durch eine Markise - wird als Sonnenplatz ergänzt durch ein Gartenhaus auf Stelzen; ein außergewöhnlicher Spiel- und Entspannungsbereich! Abgerundet wird der Garten durch Hochbeet und Geräteschuppen.

1. Obergeschoss: Eine helle offene Holzterrasse führt ins 1. Obergeschoss. Ebenso wie im EG ist auf dieser Etage hochwertiges Eichenparkett verlegt worden. Gleich links betritt man das großzügige Schlafzimmer mit Blick in den hinteren Garten. Das moderne Bad mit Dusche und Badewanne befindet sich direkt nebenan. Zum Innenhof hin findet sich ein Zimmer, welches sich als Kinder- oder Arbeitszimmer eignet (aktuell mit Schlaf-Hochebene). Alle Räume weisen glattverputzte und geschliffene Wände auf.

Dachgeschoss: Das lichtdurchflutete Geschoss gibt den Blick frei bis in die Dachspitze. Vom Flur aus geht es links in ein großzügiges Kinderzimmer mit großem Dachfenster. In der Mitte liegt das moderne Duschbad mit Doppelwaschtisch. Von hier hat man auch Zutritt zur Heizungsanlage. Ein weiteres Highlight auf dieser Etage ist das Zimmer in der Gaube, welches sich als Kinder- oder Gästezimmer eignet. Die freigelegten Holzbalken verleihen den Räumen zusätzlichen Charme. Auch hier ist hochwertiges Eichenparkett verlegt worden. Neben der nachträglichen Dämmung des Daches sowie dem Einbau der Dachfenster mit elektrischen Rollläden sorgt auch die Klimaanlage in beiden Wohnräumen für angenehme Temperaturen. Die Wände sind glattverputzt und geschliffen.

Keller: Der teils wohnlich ausgebauter Keller bietet nicht nur Stauraum sondern auch Platz für Hobbies. In dem großzügigen Hobbyraum sind viele Lichtquellen verbaut, die Wände sind glattverputzt und geschliffen, und der hier verlegte Vinylboden in Holzoptik trägt ebenso wie im Flur zum hochwertigen Eindruck bei. Im Hauswirtschaftsraum finden sich neben dem Sicherungskasten die Anschlüsse für Waschmaschine, Gefrierschrank und Trockner. Außerdem wurde bereits ein Leerrohr für den zukünftigen Glasfaseranschluss nach draußen gelegt sowie der Stromanschluss für ein Balkonkraftwerk (PV) geschaffen.

Überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie!

Ausstattung

Reiheneckhaus mit schönem Garten, 4 Schlafzimmern, 2 Bädern, Gäste-WC in autofreiem Innenhof

Bruchteilsgemeinschaft für Gemeinschaftsflächen (Innenhof, Wege, Fahrradschuppen, Carportanlage, Mülltonnenbereich)

Wohnfläche ca. 124qm

Nutzfläche: ca. 45qm im Keller + 5qm Schuppen

Grundstücksfläche: 219,8qm

Bj. 1993, Massivbauweise, Satteldach mit Gaube

voll unterkellert

Stellplatz im Carport

separater Gartenzugang

3-fach-verglaste Kunststofffenster (Golden Oak)

Haustür aus Aluminium (Golden Oak), Fingerprint-Sensor und Schließzylinder

Gleicher Schließzylinder in der Terrassentür = Haus über den Garten begehbar

Außenbereich: Pflaster in anthrazit in 20x60cm, Holz- Sichtschutzelement in Rhomben, Gartentor mit Rhombus-Holzverkleidung

Terrassendeck aus Cumaru-Holz

Markise

Glasdach (Ausgang zur Terrasse)

Hochbeet (2x1m)

Stelzen-Gartenhaus

2 Wasseranschlüsse (außen)

Außenbeleuchtung im Garten, zuschaltbare Stromversorgung

Überwachungssystem (Kameras) in Eingangsbereich und Garten

Terrassentüren (in Küche und Wohnzimmer)

Eichen-Parkettboden im gesamten Wohnbereich + Fliesen in Küche und Bädern

Einbauküche (Siemens- und Miele-Geräte)

Elektrische Rolläden im EG

Klimaanlage Daikin mit 2 Splitgeräten und Fernbedienungen im DG

Dachfenster im Flurbereich (Velux) mit elektrischem Rolladen + Öffnen und Schließen, Fernbedienung

Dachfenster (Aufsatzkeilrahmen) im Schlafzimmer mit elektrischem Rolladen und Fernbedienung

Offene Holz-Metalltreppe vom Keller bis ins Dachgeschoss

Heizung: Gas-Zentralheizung (Bj. 2010), zentrales Bedienelement im EG

Energieträger: Gas

Energieeffizienzklasse: E (Verbrauchsausweis)

Energieverbrauch (5-Personen-Haushalt): 142,27 kWh/(qm*a)

Ausstellungsjahr des Energieausweises: 2026

Aufteilung (siehe GRUNDRISSE):

Erdgeschoss: Diele, Küche mit Zugang zur Terrasse, Wohn-/Essbereich mit Zugang zu Garten und Terrasse

1. Obergeschoss: Flur, 2 Schlafzimmer, Bad mit Wanne und Dusche, Stauraum

Dachgeschoss: Flur, 2 Schlafzimmer, Bad mit Dusche, Heizungsraum

Keller: Flur, Hobbyraum, Hauswirtschaftsraum

Modernisierungen:

2015: Neugestaltung des Erdgeschosses (Küche, Flur, Gäste-WC, Türen, Wände, Fliesenboden, Lichtschalter, Steckdosen, flache Design-Heizkörper)

2015: Einbauküche

2015: Einbauschränk Garderobe

2015: Ausbau Keller (Hobbyraum): Wände glatt gespachtelt und geschliffen, Installation Lampen und Steckdosen

2020: Renovierung 1. OG (Wände und Boden in Flur, Wandschrank und Kinderzimmer / Büro, neuer Heizkörper)

2020: Renovierung Treppenbereich (Keller bis Dachgeschoss)

2020: Dachgeschoss: neues Bad mit Dusche, WC und Doppelwaschtisch, neuem Heizkörper, Fliesenspiegel und -boden, verspachtelten und geschliffenen Wänden, freigelegtem Dachbalken

2020: Teildämmung des Daches

2020: Einbau Klimaanlage

2020: 2 neue Dachfenster

2020: Neugestaltung Dachgeschoss inklusive der 2 Schlafzimmer mit freiem Blick in die Dachspitze, Vergrößerung des Gauben-Zimmers, neue Heizkörper

2020: Eichenparkett im Dachgeschoss verlegt, neue Türen

2020: Einbau eines neuen Warmwasserspeichers

2024: Einbau eines neuen CO-Sensors sowie einer Opferanode in die Gasheizung: jährliche Wartung durch Fachfirma!

2024: Austausch der Holzfenster im EG, 1. OG und Gaubenzimmer: 3-fach-verglaste Kunststofffenster, teils verspiegelt in strukturierter Holzoptik (Golden Oak)

2024: Eichen-Parkett im Masterbedroom, 1.OG, verlegt

2025: Neugestaltung des Außenbereichs: Pflaster in anthrazit, Terrasse (West), Wege, Gartentor, Sichtschutz (Rhombus) neben der Haustür

2025: Bau Stelzen-Gartenhaus mit klappbarer Vorderwand

2025: Verlegung Eichenparkett im Wohn- / Essbereich (EG)

2025: Modernisierung der Wände in beiden Bädern

2025: Renovierung Carport-Anlage und Fahrradschuppen durch Eigentümergemeinschaft

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Unterrath.

Dieser Stadtteil gehört zu einer der begehrtesten Wohnlagen Düsseldorfs, da er durch das Wohnen im Grünen und die gute Infrastruktur besticht. Unterrath gewinnt durch die ausgezeichnete regionale und überregionale Verkehrsanbindung (A44 und A52, S-Bahn, Buslinien, Straßenbahnen, Flughafen). Gleichzeitig fliegen die Flugzeuge nicht über Unterrath, da die Start- und Landebahn quer zum Stadtteil verläuft.

Es überwiegen Reihen- und Doppelhäuser, Mietshäuser sowie freistehende Einfamilienhäuser. Der Stadtteil ist durch zahlreiche kleine Grünflächen aufgelockert.

Nordpark, Aquazoo und der Rhein sind mit dem Rad in 10 bis 15 Minuten erreichbar. Mit dem Fahrrad oder der Bahn bis in die Innenstadt sind es rund 20 Minuten.

Eine zusätzliche Aufwertung erfährt der Stadtteil durch aktuelle Baumaßnahmen:

So wird ein neuer Rewe errichtet

das neue Schwimmbad an der Ulmenstraße (aktuell noch an der Eckener Straße) soll bis 2028 errichtet worden sein

die Metro verlagert ihren Standort auf das Großmarktgelände

die ‚Deiker Höfe‘ bieten weitere Einkaufsmöglichkeiten

In direkter Nachbarschaft befinden sich Kitas, Grundschulen, Realschulen und Gymnasien, sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, ÄrztInnen sowie Restaurants.

Straßenbahnen und Buslinien sind fußläufig erreichbar.

Spielplätze, der nahe gelegene Kittelbach (2min zu Fuß), ein Schwimmbad, eine Bibliothek, 2 Sportvereine usw. gehören hier zu den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Sprechen Sie uns gern an, wenn Sie etwas über die Vorzüge dieses Stadtteils erfahren möchten!

Provisionsfrei von privat.

Verfügbarkeit: nach Absprache

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	142,27 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Terrasse, Garten

Exposé - Galerie



Gemeinschaftsinnenhof



Wohnzimmer, EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, EG



Wohnzimmer, EG

Exposé - Galerie



Stelzenhaus im Garten



Hochbeet im Garten



Eingangsbereich, Terrasse

Exposé - Galerie



Küche, EG



Küche, EG

Exposé - Galerie



Küche, EG



Esszimmer, EG

Exposé - Galerie



Gäste-WC, EG



Flur, 1. OG



Bad, 1. OG

Exposé - Galerie



Bad, 1.OG



Bad, 1. OG

Exposé - Galerie



Masterbedroom, 1. OG



Masterbedroom, 1. OG

Exposé - Galerie

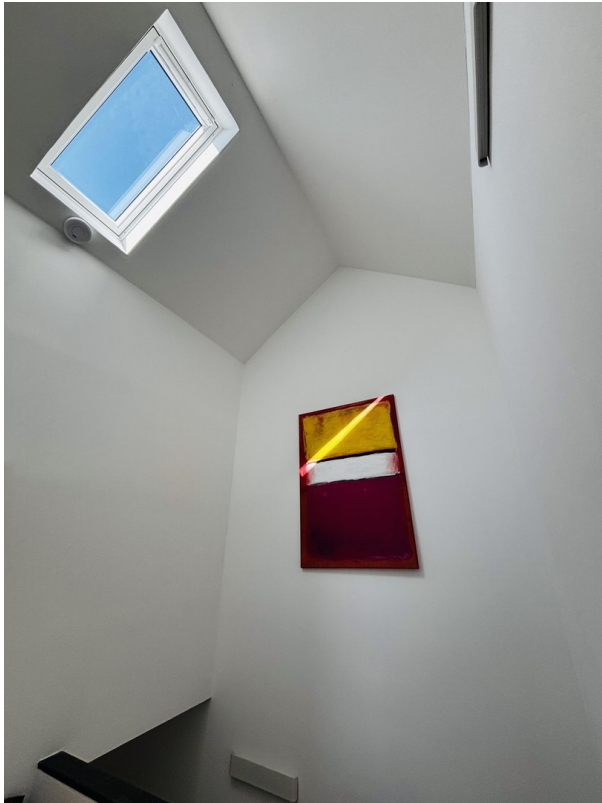


Kinderzimmer, 1. OG



Kinderzimmer, 1. OG

Exposé - Galerie



Flur, DG



Treppenaufgang, DG



Kinderzimmer 1, DG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1, DG



Bad, DG



Bad, DG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2, DG



Kinderzimmer 2, DG

Exposé - Galerie



Flur, Keller



Hobbyraum, Keller

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum, Keller



Hauswirtschaftsraum, Keller

Exposé - Galerie



Außenansicht, Zugang Garten



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Zugang Garten



Schuppen, Garten



Stelzenhaus, Garten

Exposé - Galerie



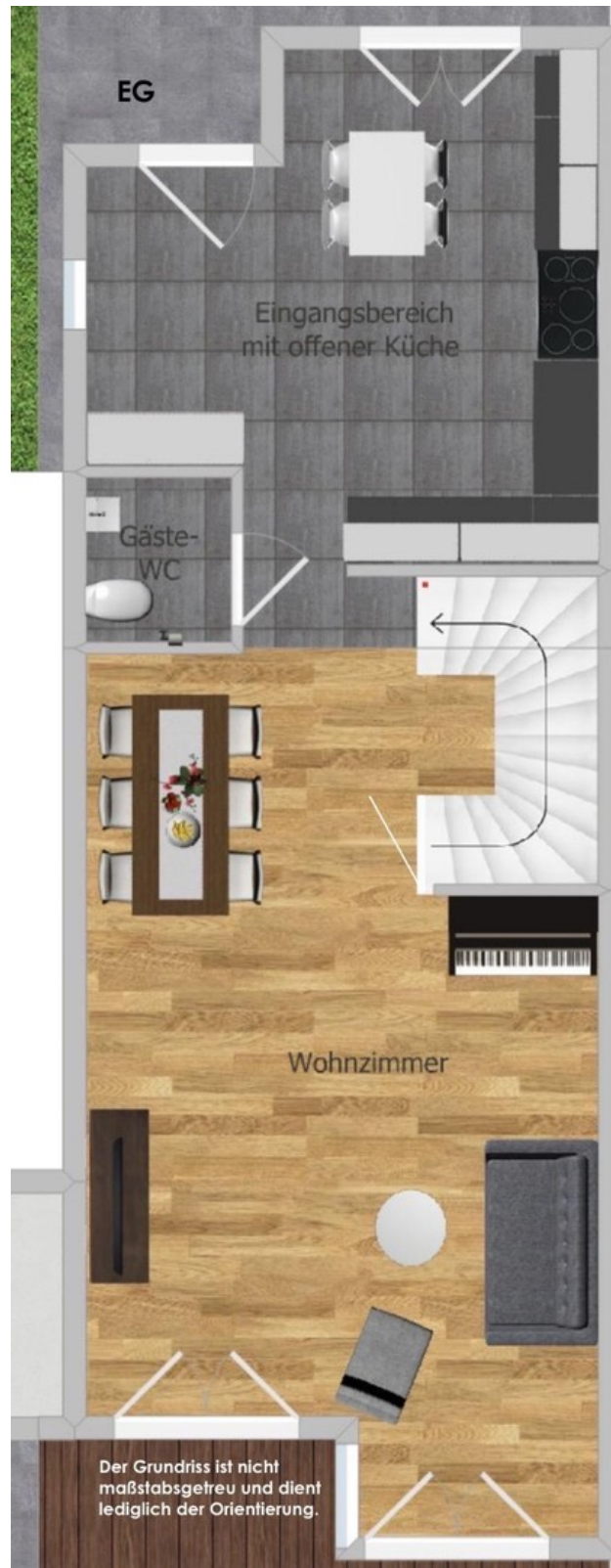
Luftaufnahme

Exposé - Grundrisse



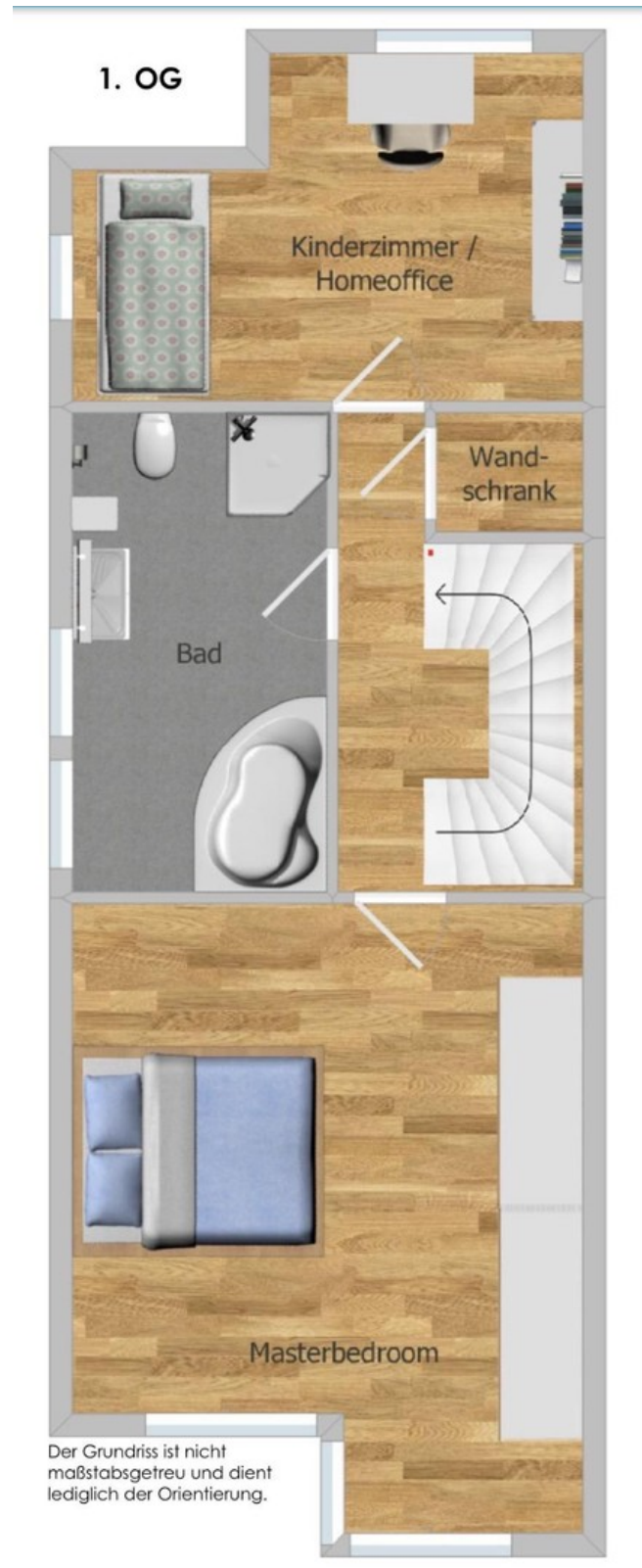
EG, Garten

Exposé - Grundrisse



EG

Exposé - Grundrisse



1. OG

Exposé - Grundrisse



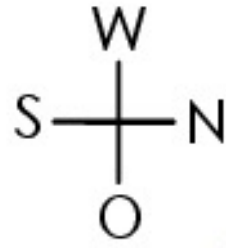
Exposé - Grundrisse



Keller

Exposé - Grundrisse

EG und Garten



Der Grundriss ist nicht maßstabgetreu und dient lediglich der Orientierung.

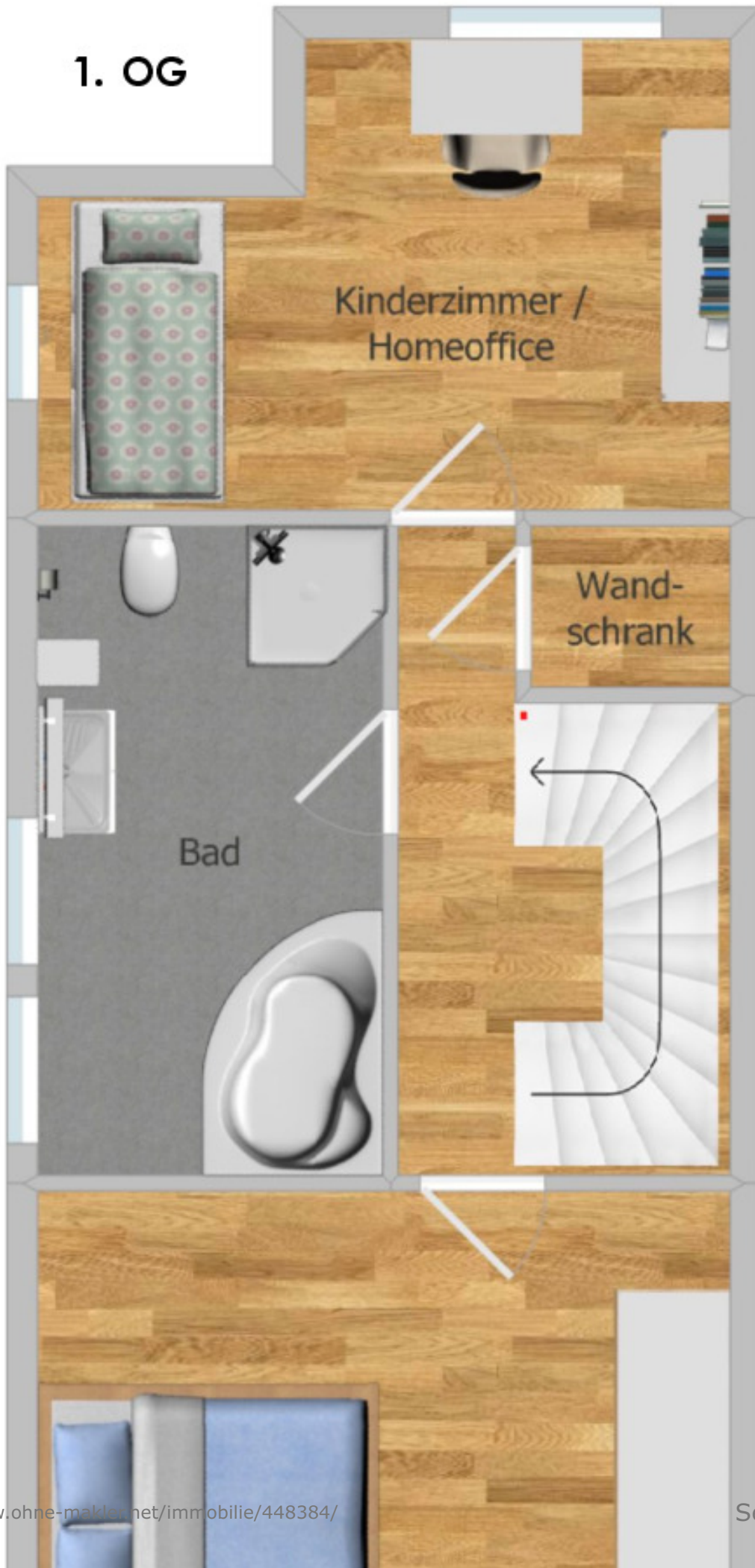


Exposé - Grundrisse



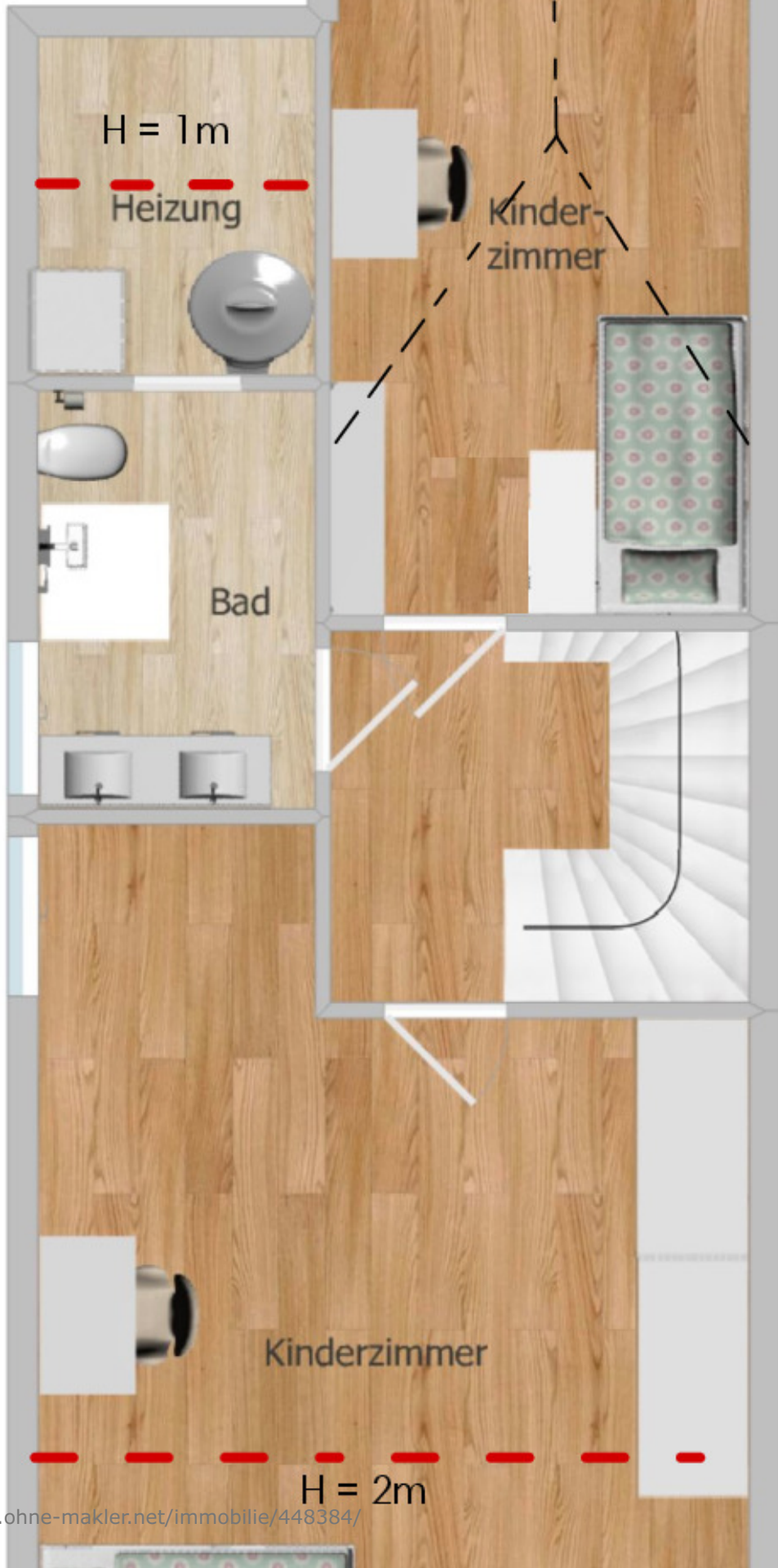
Exposé - Grundrisse

1. OG



Exposé - Grundrisse

2. OG



H = 1m

Heizung

Kinder-
zimmer

Bad

Kinderzimmer

H = 2m

Exposé - Grundrisse

Keller

