

Exposé

Erdgeschosswohnung in Düsseldorf

**++ Eleganter Wohnraum mit großzügiger Terrasse -
NEUBAU ++**



Objekt-Nr. OM-290150

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **459.000 €**

Ansprechpartner:
Viktor Leinweber

40627 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	73,84 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	29.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	149 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

+ Top-Energiewerte - Moderne, barrierefreie und nachhaltige Wohnung + BEZUGSFERTIG

Hier begegnen Sie einem Aufeinandertreffen von Wohnlichkeit, Eleganz und Charme, die Sie überzeugen werden!

In einem 5-Familienhaus werden alle Wohnungen zum Verkauf angeboten.

Hierbei handelt es sich um die Erdgeschoss-Wohnung.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 74 qm verteilt sich wie folgt:

Es erwartet Sie ein großzügiges ca. 26 qm großes und charmantes Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich inkl. Zugang zur Terrasse.

Vom Flur aus gelangen Sie in das Badezimmer mit ebenerdiger Dusche sowie den praktischen Abstellraum mit zusätzlicher Abstellfläche.

Ein ca. 14 qm großes Schlafzimmer lässt alle Herzen höher schlagen.

In der Tiefgarage steht 1 PKW-Stellplatz zur Verfügung.

Weitere Ausstattungsmerkmale sind elektrische Rollläden, 3-fach Verglasung der Fenster, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung uvm.

Auch energetisch entspricht die Wohnung hohen Anforderungen.

Uns war sehr daran gelegen gut, harmonisierende, zeitlose und stilvolle Materialien miteinander zu verbinden.

Lassen Sie sich gerne vor Ort von dieser Immobilie überzeugen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Diese Immobilie wird direkt vom Eigentümer angeboten und ist somit provisionsfrei!

Nice-to-know: die Wohnung ist leerstehend, daher interessant für Eigennutzer und Kapitalanleger!

Ausstattung

+ Stilvolle Architektur

+ Intelligent geplantes Raum- & Wohnkonzept

+ Alle Wohnungen sind barrierefrei

+ Personenaufzug

+ Luft-Wasser-Wärmepumpe

+ KFW 55 EE Standard

+ 3-fach verglaste Wärmeschutzfenster

+ Bodentiefe Panoramafenster für helles und freundliches Wohngefühl

+ Echt-Holz-Parkettboden

+ Ebenerdige Dusche

+ Großformatige zeitlose Fliesen

+ Hochwertige Sanitärausstattung

+ Elektrische Rollläden

+1 PKW-Stellplatz in der Tiefgarage

+ Optimale Verkehrsanbindung & Nähe zur Bahn-Haltestation + uvm.

++ Hohe Energiekosten, CO2-Steuer, Sanierungszwang uvm. sind Themen, die jeden Immobilienbesitzer derzeit beschäftigen.

Mit dieser hochwertigen und energieeffizienten Wohnung können Sie sich in den nächsten Jahrzehnten zurücklehnen ++

WICHTIGER HINWEIS: Bei einer Nutzung der Wohnung als Kapitalanlage könnten Sie in den Genuss der neuen degressiven Abschreibung in Höhe von 5% p.a. kommen (fragen Sie bei Ihrem Steuerberater nach)!!!

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Fahrstuhl

Sonstiges

Bei den Bildern handelt es sich um möblierte Räume. Die Möbel sind nicht Bestandteil des Verkaufes und sollen nur als Inspiration zur Raumgestaltung dienen.

Bei Interesse bitten wir um Kontaktaufnahme per E-Mail.

Wir melden uns schnellstmöglich bei Ihnen zurück.

Die Wohnung wird vom Eigentümer angeboten, daher fällt keine Provision an.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Unterbach, einem südöstlich gelegenen Stadtteil von Düsseldorf. Es liegt etwa 12 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt und ist von einer grünen und ländlichen Umgebung geprägt.

Der Stadtteil Unterbach zeichnet sich durch seine natürliche Schönheit und seine ruhige Atmosphäre aus. Er ist von Wäldern, Feldern und Seen umgeben, was ihn zu einem beliebten Ziel für Naturliebhaber und Erholungssuchende macht. Der Unterbacher See, der sich im Herzen des Stadtteils befindet, ist ein großer künstlicher See, der vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet, wie zum Beispiel Segeln, Surfen, Schwimmen und Angeln. Die umliegenden Grünflächen eignen sich ideal zum Wandern, Radfahren oder für entspannte Spaziergänge.

Der Stadtteil hat eine eher ländliche Atmosphäre und bietet eine angenehme Umgebung für Familien und Menschen, die dem städtischen Trubel entfliehen möchten. Es gibt auch einige Geschäfte, Restaurants und Cafés in Unterbach, die den Bewohnern des Stadtteils Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten bieten.

Verkehrstechnisch ist Unterbach gut an das öffentliche Verkehrsnetz von Düsseldorf angebunden. Es gibt Busverbindungen, die den Stadtteil mit anderen Teilen der Stadt verbinden. Mit dem Auto ist Unterbach über die Autobahn A46 leicht zu erreichen.

Insgesamt ist Unterbach ein attraktiver und idyllischer Stadtteil von Düsseldorf, der eine perfekte Balance zwischen der Nähe zur Natur und den Annehmlichkeiten einer Stadt bietet.

Nahversorgung

+ 4 Lebensmittelgeschäfte im Umkreis von 800 m

Bildung

+ Kindergärten und Schulen im Umkreis zwischen 200 m und 500 m

Gastronomie

+ Mehrere Bars & Restaurants in 300 m Umkreis

Gesundheit

+ Ärzte & Apotheken in 400-800 m Umkreis

Freizeit

+ Sportanlage und 4 Spielplätze im Umkreis von 300 m

+Erreichbarkeit+

Flughafen: 13,5 km

Autobahnauffahrt: 1,2 km

Bahnhof: 2,2 km

Bus: 0,2 km

Straßenbahn: 3,3 km

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Schicker Wohnbereich

Exposé - Galerie



Herzlichen Willkommen!



Lichtdurchfluteter Essbereich

Exposé - Galerie



Küchen-/Essbereich

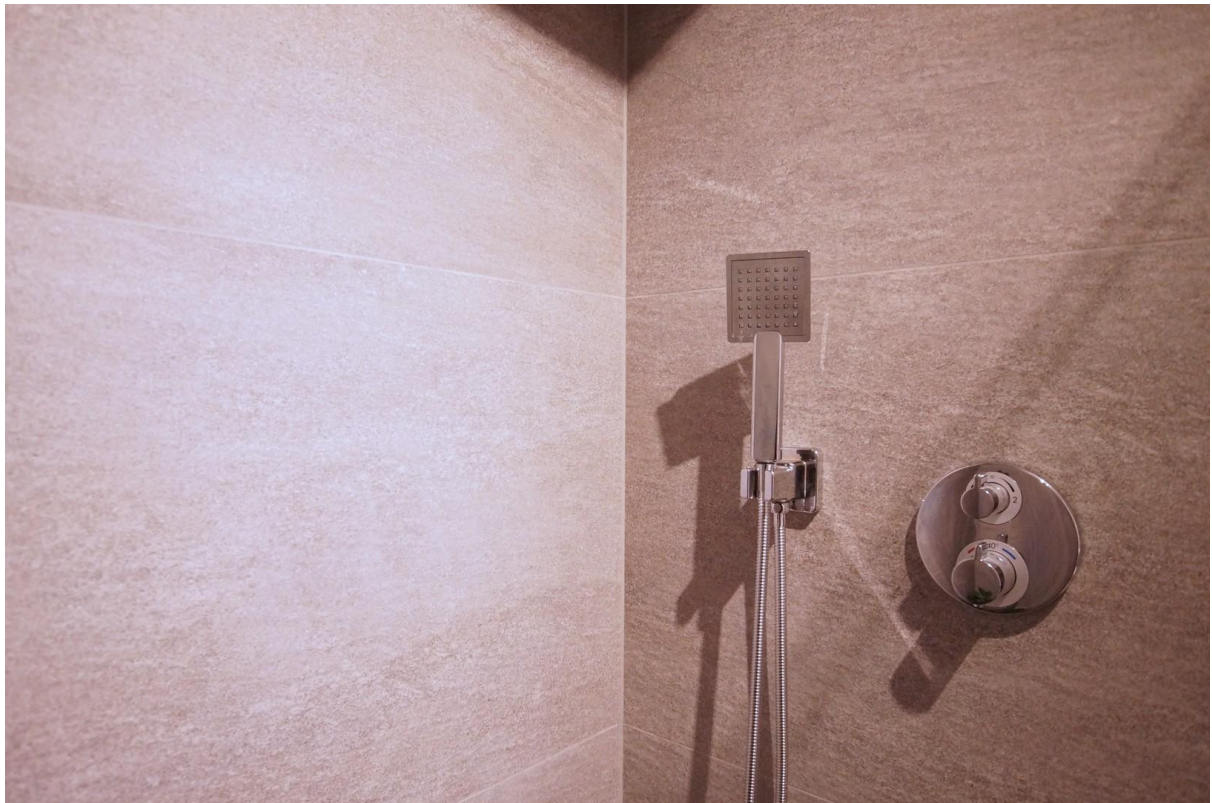


Geräumiges Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Ebenerdige Dusche

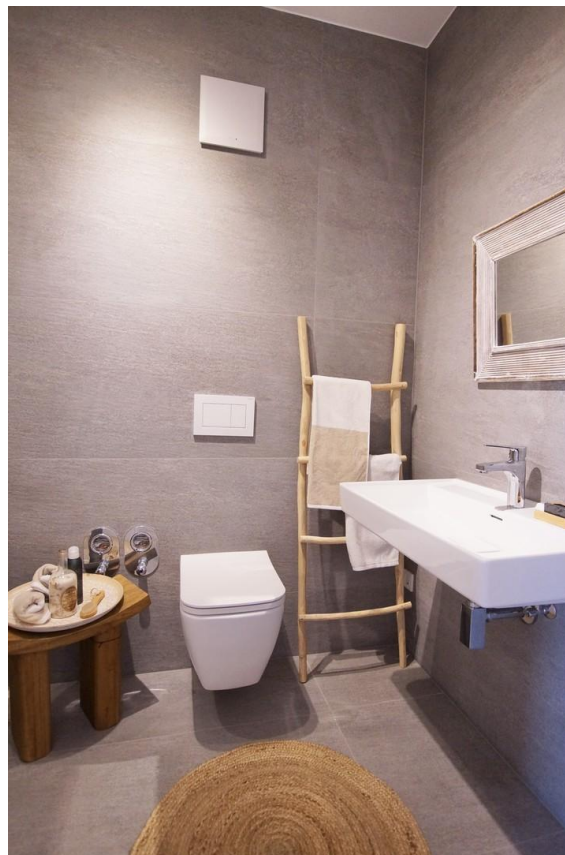


Moderne Armaturen

Exposé - Galerie



Wohlfühloase



WC und Waschbecken

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Modernes Treppenhaus

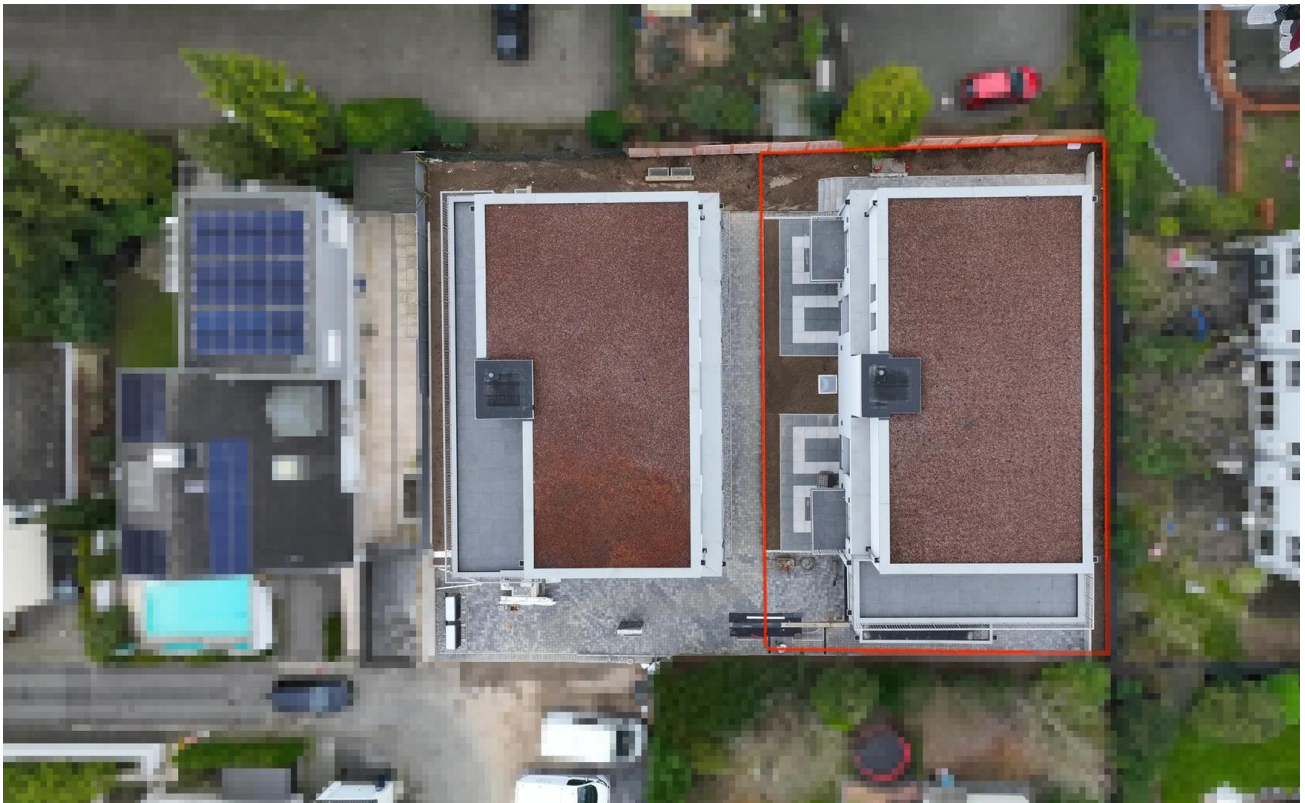


Großzügige Terrasse

Exposé - Galerie



Hauseingang



Luftaufnahme

Exposé - Galerie



Luftaufnahme

Exposé - Grundrisse



LEGENDE

- 01 Diele/Flur - 9,00 m²
- 02 Abstellraum - 1,50 m²
- 03 Du./WC - 4,50 m²
- 04 Wohnen/Essen - 18,00 m²
- 05 Kochen - 6,81 m²
- 06 Schlafen - 13,00 m²
- 07 Terrasse - 12,00 m²