

# Exposé

## Penthouse in Düsseldorf

**++ Luxuriöses & Exquisites Wohnen mit Weitblick auf der Sonnenterrasse ++**



Objekt-Nr. OM-290259

### Penthouse

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:  
Viktor Leinweber

40627 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2023	Hausgeld mtl.	398 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	122,17 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	29.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

+ Top-Energiewerte - Moderne, barrierefreie und nachhaltige Luxus-Penthouse-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 das Herzstück, die Penthouse-Wohnung.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 113 qm verteilt sich wie folgt:

Es erwartet Sie ein großzügiger, charmanter, heller und offener Wohnbereich mit Küche und Essecke (ca. 60 qm).

Vom Flur aus gelangen Sie praktischerweise in das Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, das Gäste-WC, die beiden Schlafräume, sowie die beiden praktischen Abstellräume mit zusätzlicher Abstellfläche.

Ein ca. 16 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 fährt bis in die Wohnung!
- + 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:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl

## Sonstiges

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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wohnen mit Fensterfront

# Exposé - Galerie



Großzügiger Wohnbereich



Einladener Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Aufzug bis in die Wohnung



Duschbad mit 2 Waschbecken



# Exposé - Galerie



Zeitlose Sanitärausstattung



Ruhiger Schlafbereich

# Exposé - Galerie



Büro-/Gästezimmer



Großzügige Sonnenterrasse

# Exposé - Galerie



Sonnenterrasse



Gäste-WC mit Fenster

# Exposé - Galerie



Eingang Gäste-WC



Schickes Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Moderner Personenaufzug



Hochwertiges Treppengeländer

# Exposé - Galerie

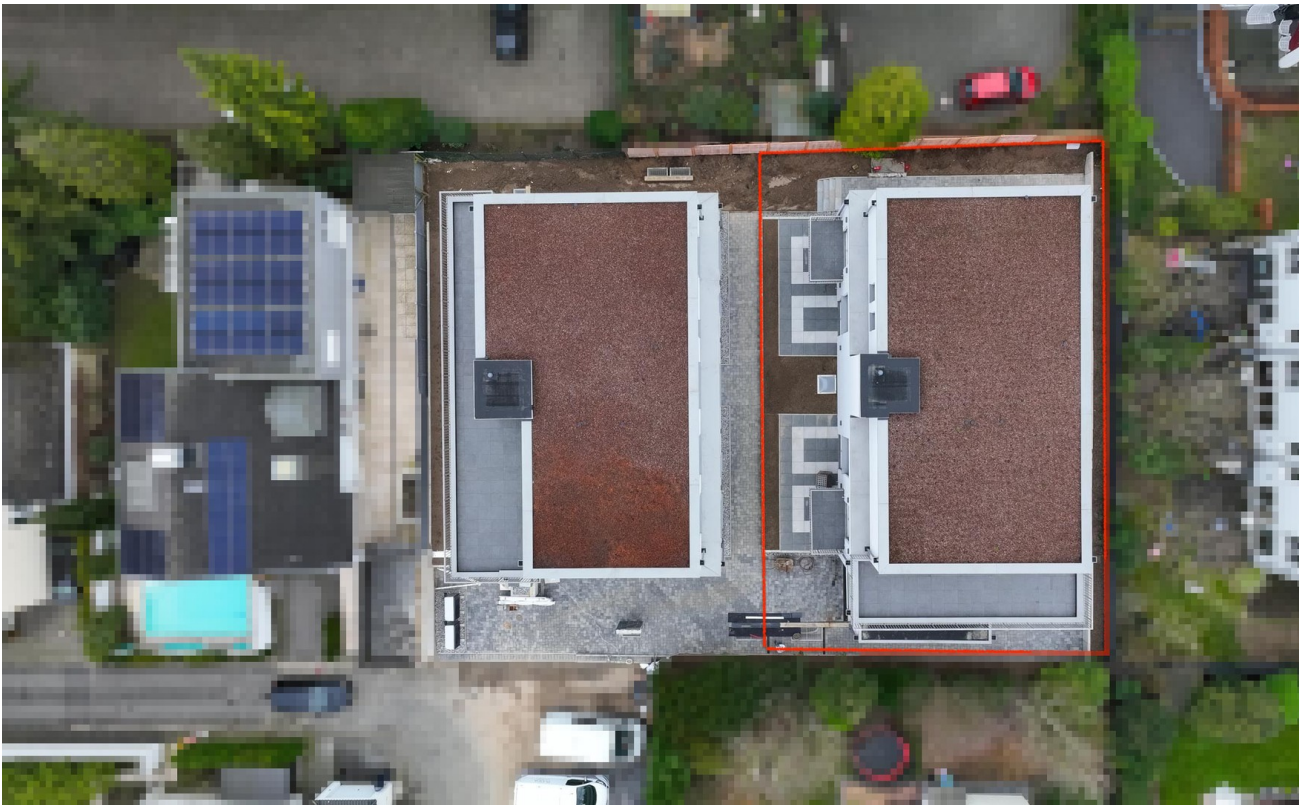


Hauseingang



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Luftaufnahmen

# Exposé - Grundrisse



## LEGENDE

- 01 Diele - 10,52 qm
- 02 Abstellraum - 1,50 qm
- 03 Arbeiten/Gas - 10,00 qm
- 04 Du./WC - 8,00 qm
- 05 Schlafen - 16,00 qm
- 06 WC - 2,48 qm
- 07 Flur - 7,62 qm
- 08 Garderobe - 1,50 qm
- 09 Aufzug - 1,80 qm
- 10 Wohnen - 28,00 qm
- 11 Kochen - 10,00 qm
- 12 Essen - 10,72 qm
- 13 Dachterrasse - 10,00 qm