

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Düsseldorf

**++ Sonnige Neubau-Terrassenwohnung mit geringen  
Energiekosten ++**



Objekt-Nr. **OM-308831**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.325 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marecon GmbH - Verwaltung

40627 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	3.975 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmetermin	01.10.2024
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	50 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	100 €		

# 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 wird die Erdgeschoss-Wohnung mit Terrasse zur Miete angeboten.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 75 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.

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

## Ausstattung

+ Stilvolle Architektur

+ Intelligent geplantes Raum- & Wohnkonzept

+ Barrierefrei

+ Personenaufzug

+ Luft-Wasser-Wärmepumpe für Fußbodenheizung & Warmwasser

+ 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.

+ Verfügbar ab 01.10.2024

Kaltmiete: 1.325 EUR

zzgl. Tiefgarage: 100 EUR

zzgl. Betriebskosten: 100 EUR

zzgl. Heizkosten: 50 EUR

Gesamte Warmmiete: 1.575 EUR

Wohnungsstrom und Internet/Telefon meldet der Mieter mit dem Anbieter seiner Wahl selber an.

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Fahrstuhl

## Sonstiges

Bei Interesse bitten wir um Kontaktaufnahme per E-Mail.

Wir melden uns schnellstmöglich bei Ihnen zurück.

Irrtümer vorbehalten, das Angebot bleibt unverbindlich und freibleibend.

## 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



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Modernes Treppenhaus



Sonnenterrasse

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



mit ebenerdiger Dusche



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Zugang zur Sonnenterrasse



Sonnenterrasse

# Exposé - Galerie



stylishes Treppenhaus



Zugang Tiefgarage

# Exposé - Galerie



Fahrradabstellplatz



Luftaufnahme

# Exposé - Grundrisse



## LEGENDE

- 01 Diele/Flur - 9,
- 02 Abstellraum -
- 03 Du./WC - 4,5,
- 04 Wohnen/Esse
- 05 Kochen - 6,81
- 06 Schlafen - 13,
- 07 Terrasse - 12,

Grundriss