

Exposé

Einfamilienhaus in Düsseldorf

**Provisionsfrei!!! Großzügiges EFH in D-Unterrath mit
großem Garten**



Objekt-Nr. OM-309351

Einfamilienhaus

Verkauf: **899.000 €**

Ansprechpartner:
Katja Schomacher

40468 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	884,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	199,00 m ²	Stellplätze	5
Nutzfläche	90,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein behagliches Zuhause mit mediterranem Flair erwartet neue Besitzer in begehrter Lage in Düsseldorf-Unterrath, und das provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Hier genießt man noch eine ruhige und freundliche Atmosphäre in netter Nachbarschaft. Die ursprünglich um 1930 entstandene Immobilie besticht durch einen sehr gepflegten Zustand und aufgrund ständiger Sanierungen/Renovierungen lädt sie zum direkten Bezug ein. Die kompletten Wände und Decken im Haus sind komplett glatt gespachtelt, ohne Tapeten, und können jederzeit ohne großen Aufwand farblich geändert werden.

Lichtdurchflutete und großzügige 5 Zimmer auf 2 Etagen, exklusive ausgebauten Dachgeschoss umfasst die 199 m² große

Wohnfläche, zusätzlich einer Nutzfläche von ca. 90m². Bis zu drei Zimmer können als Schlafzimmer genutzt werden, alternativ auch als Büro oder Gästezimmer. Highlight ist das geräumige und ebenfalls im mediterranen Stil gehaltene Badezimmer mit Dusche und

Whirlpoolbadewanne, wo Sie entspannte Stunden verbringen können. Eine großzügige Wohnküche inspiriert zu Kochabenden mit Freunden, sowie der erst kürzlich errichtete Wintergarten lädt die ganze Familie zur freien Entfaltung ein.

Einen entspannten Feierabend und viel Zeit im Freien bietet Ihnen hier ein ca. 884 m² großes Grundstück. Fernab

neugieriger Blicke dank begrüntem Sichtschutz können Sie dort Ruhe und Erholung finden und Ihre Intimsphäre ist gewahrt. Ihre Kreativität ist gefragt: Ob Sie einen Pool oder einen Spielplatz bauen, Ihren Ideen sind keine Grenzen gesetzt. Die zur

Küche angrenzende Terrasse lädt zur ersten Tasse Kaffee des Tages ein.

Ein weiteres Highlight, welches die Immobilie bietet, ist das Anbaupotential zum Garten hin.

Fünf Außenstellplätze runden das Angebot ab, und das, wo Parkplätze eine Rarität sind.

Ausstattung

Etagenanzahl 2

Zustand Gepflegt

Wesentlicher

Energieträger Gas

Heizungsart Zentralheizung

+ Begehrte Vorstadtlage

+ Terrassen

+ Großes Gartengrundstück

+ Brunnen im Garten

+ Heller Wintergarten

+ Klimaanlage mit Heizfunktion (im unteren Bereich und Schlafzimmer)

+ Familienfreundlicher Schnitt

+ 5 Pkw-Stellplätze

+ unterkellert

+ fortlaufende Modernisierungen

+ bezugsfertiger Zustand

+ Anbaupotential

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich im Düsseldorfer Stadtteil Unterrath. Dank der guten Anbindung zur örtlichen SBahn-

Station genießen Sie hier eine hervorragende Anbindung an das ca. 6 km südlich gelegene Stadtzentrum.

Zu den weiteren Vorzügen der Wohnlage zählen eine gut ausgebaute Infrastruktur sowie die Nähe zum

Flughafen oder dem Aaper Wald.

Im komfortablen Umkreis von ca. 1,5 km sind zahlreiche Anlaufstellen des täglichen Bedarfs angesiedelt,

darunter etwa 2 Supermärkte, eine Bankfiliale, eine Apotheke sowie diverse gastronomische Einrichtungen.

Die nur rund 4 Radminuten entfernte S-Bahn-Station "Düsseldorf-Unterrath" lässt sich von einer nur ca. 550 m

entfernten Bushaltestelle bequem erreichen. So gelangen Sie bequem in die Innenstadt. Optimalen Anschluss an

das Straßennetz bieten darüber hinaus die Autobahnen 44 und 52, die in komfortabler Reichweite verlaufen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

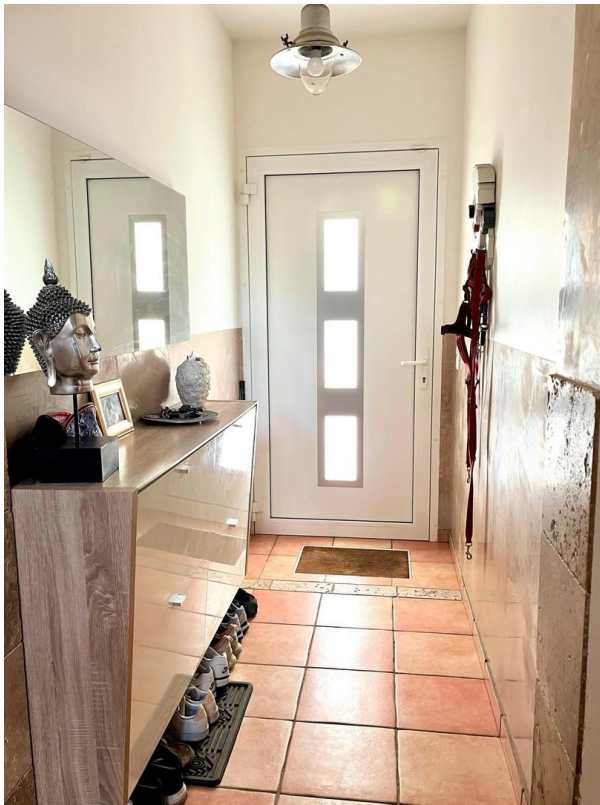
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	178,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie

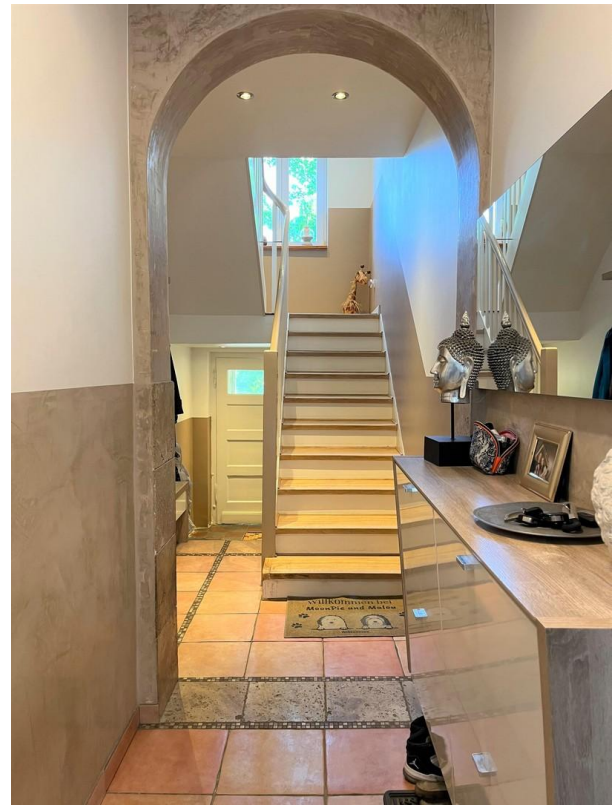


Frontansicht

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Wintergarten

Exposé - Galerie



Wintergarten



Diele 1.OG

Exposé - Galerie



Bad 1.OG



Bad 1.OG

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer/Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3/Büro

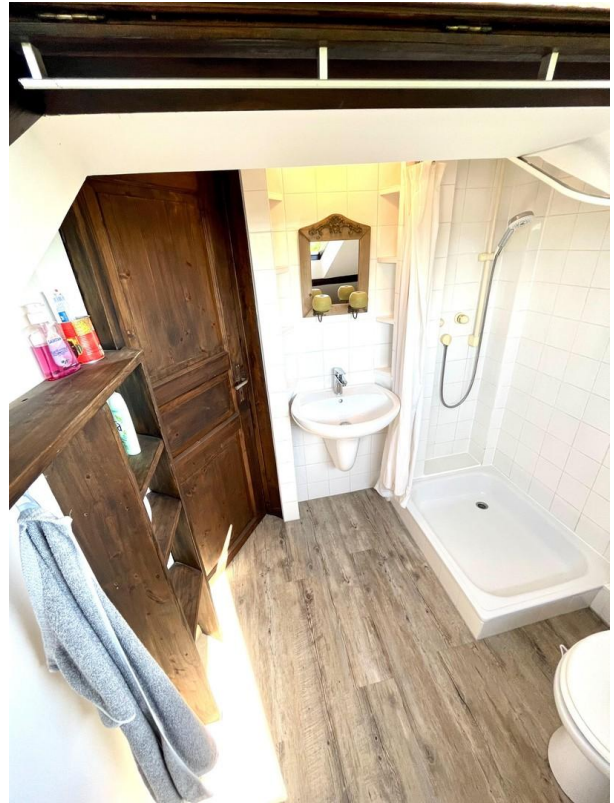


Schlafzimmer3/Büro

Exposé - Galerie



Bad DG



Bad DG



Stellplätze vorne

Exposé - Galerie

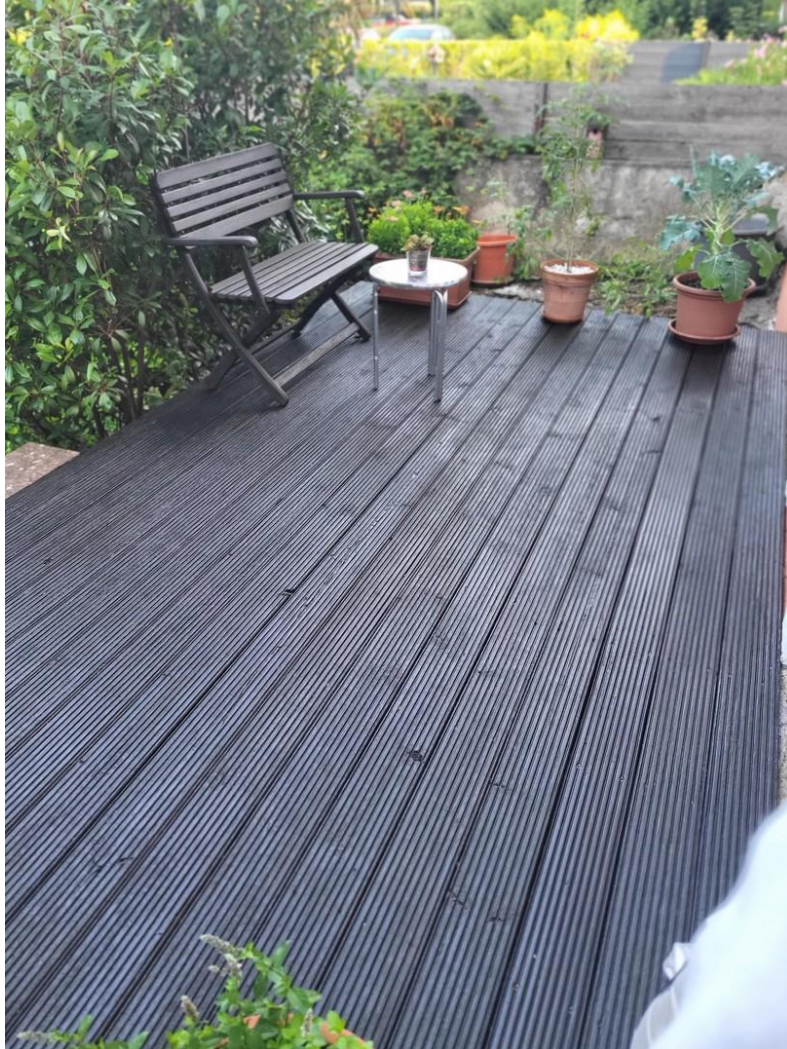


Terrasse/Grillplatz/Brunnen



Garten

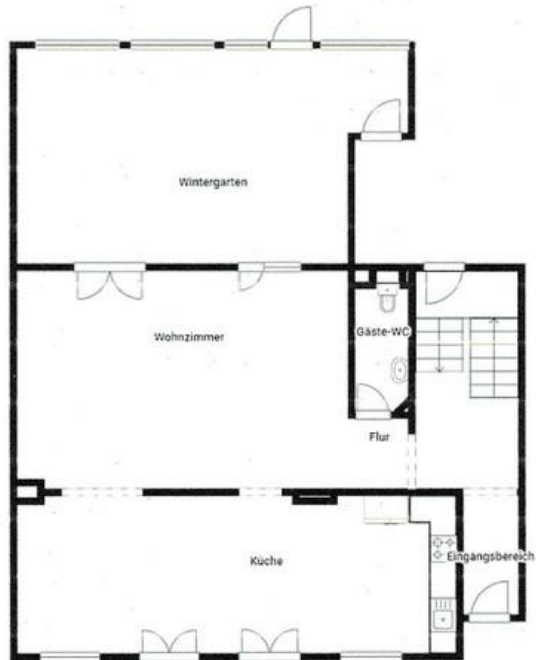
Exposé - Galerie



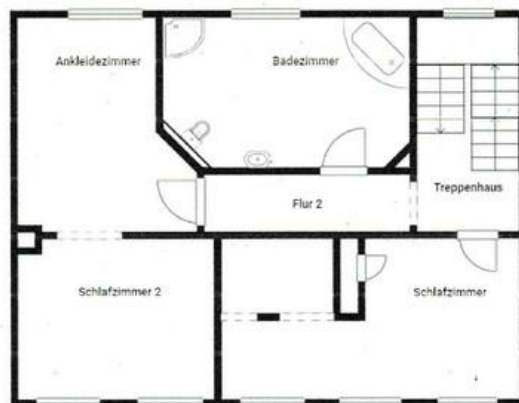
Terrasse vorne

Exposé - Grundrisse

Grundriss EG



Grundriss OG



Exposé - Grundrisse

Grundriss DG

