

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

**Ihre Traumwohnung in direkter Nähe zum Unterbacher See!**



Objekt-Nr. **OM-310322**

### Wohnung

Verkauf: **447.500 €**

Ansprechpartner:  
Vivien Tacke

40627 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	108,56 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exquisite Wohnung in Düsseldorf Unterbach bietet eine perfekte Kombination aus modernem Design und höchstem Wohnkomfort. Mit einer Wohnfläche von 108,56 m<sup>2</sup> und einem durchdachten Grundriss erfüllt diese Wohnung alle Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen.

Hochwertige Ausstattung:

Wohnfläche: 108,56 m<sup>2</sup>

Zimmer: Geräumiges Wohnzimmer, Schlafzimmer mit separater Ankleide, Arbeits-/Gästezimmer

Badezimmer: Modernes Badezimmer und WC

Balkon: Die Balkone bietet einen herrlichen Ausblick und laden zum Entspannen ein

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Sonstiges

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Die Mieter können auf Eigenbedarf gekündigt werden. Hier gilt die Sechsmonatsfrist.

## Lage

Düsseldorf Unterbach ist eine der begehrtesten Wohnlagen der Stadt, bekannt für seine idyllische und naturnahe Umgebung. Dieser Stadtteil bietet eine einzigartige Kombination aus städtischem Komfort und ländlicher Ruhe.

Naturnähe und Freizeit:

Unterbacher See: Der nahegelegene Unterbacher See ist ein Paradies für Naturliebhaber. Hier können Sie segeln, schwimmen, spazieren gehen oder einfach nur die wunderschöne Landschaft genießen.

Wälder und Parks: Zahlreiche Wander- und Radwege durchziehen die umliegenden Wälder und Parks, die ideale Bedingungen für sportliche Aktivitäten und erholsame Spaziergänge bieten.

Infrastruktur und Anbindung:

Verkehrsanbindung: Unterbach bietet hervorragende Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz. Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil schnell und unkompliziert mit dem Düsseldorfer Stadtzentrum und umliegenden Stadtteilen. Die nahegelegene Autobahn A46 ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Einkaufsmöglichkeiten: Verschiedene Supermärkte, Bäckereien und kleine Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Für größere Einkäufe bieten sich die nahegelegenen Einkaufszentren und der Wochenmarkt an.

Bildungseinrichtungen: Familien profitieren von der guten Auswahl an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in der Umgebung.

Gesundheitsversorgung: Diverse Ärzte, Apotheken und ein modernes Gesundheitszentrum sorgen für eine umfassende medizinische Versorgung.

Kulinarisches und Kultur:

Restaurants und Cafés: Unterbach bietet eine Vielzahl von Restaurants und Cafés, die von traditioneller deutscher Küche bis hin zu internationalen Spezialitäten reichen. Gemütliche Biergärten und Eisdielen laden zum Verweilen ein.

Kultur und Freizeit: Das lokale Kulturangebot umfasst regelmäßige Veranstaltungen, Märkte und Feste, die das gemeinschaftliche Leben in Unterbach bereichern.

Düsseldorf Unterbach ist der perfekte Ort für alle, die eine ruhige Wohnlage schätzen, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen. Hier finden Sie die ideale Balance zwischen Natur und Urbanität.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	165,68 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

# Exposé - Grundrisse

