

Exposé

Maisonette in Düsseldorf

Sonnendurchflutete Dachgeschoss-Maisonette Wohnung mit hochwertiger Ausstattung von PRIVAT



Objekt-Nr. OM-325838

Maisonette

Verkauf: **499.000 €**

40627 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr | 1973 | Übernahmedatum | 01.07.2025 |
| Etagen | 3 | Zustand | gepflegt |
| Zimmer | 4,00 | Schlafzimmer | 3 |
| Wohnfläche | 95,00 m ² | Badezimmer | 2 |
| Energieträger | Gas | Etage | 3. OG |
| Hausgeld mtl. | 450 € | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | ab Datum | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Neues Jahr, neues Wohnglück!

Helle lichtdurchflutete Maisonettewohnung in sehr gefragter Lage in Düsseldorf Unterbach. Die Wohnung liegt am Ende eines Wendehammers in sehr ruhiger Lage mit äußerst wenig PKW-Verkehr.

In der unteren Etage befindet sich das große Wohnzimmer mit Sonnenbalkon in Süd-Westlage, sowie die Küche inkl. hochwertiger Einbauküche (im Preis enthalten), Arbeitszimmer sowie Gäste-WC mit neuwertiger Dusche. In der oberen Etage befinden sich zwei weitere Zimmer sowie das Bad mit Dachfenster.

Die Wohnung hat einen fantastischen Fernblick über Unterbach.

Sie befindet sich in einem gepflegtem Haus mit nur mit 7 Parteien, mit nur von Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen.

Ausstattung:

- gehobene Ausstattung
- Klimaanlage: Die Wohnung ist komplett klimatisiert (Design-Klimageräte von Daikin, Einbau 2023 in allen 4 Zimmern)
- neue Fenster und Balkon-Schiebetür (Austausch 2018)
- neuwertige weiße Design Innen-Türen z.T. Glastüren in allen Räumen (2020)
- Sicherheitshaustür (R3 -stark einbruchhemmend) von Biffar (2013)
- Hochglanz-Einbauküche inkl. Marken-Einbaugeräten (2011)
- Design-Einbauschränke mit Glastüren auf beiden Etagen zur optimalen Stauraumausnutzung
- sanierter Balkon mit grauem Villeroy & Boch Steinbelag (2020) inkl. Einbauschränken
- Designheizkörper inkl. Smart-Ventile im Wohnzimmer
- hochwertiges Ahorn-Parkett in der oberen Etage
- neue Vinylboden in unteren Etage (2021)
- hochwertige Granitböden im Gäste WC und Eingangsbereich
- neue elektronische Rolladen (2017 und 2020)
- Design Lichtschalter / Steckdosen von GIRA in der kompletten Wohnung
- neue Duschkabine im Gäste WC (2021)
- maßgefertigte Insektenschutz-Schiebetür am Balkon sowie an allen Fenstern
- Kellerraum sowie Nutzung Waschkeller inkl. Stellplatz für Waschmaschine und Trockner
- Zentralheizung (Austausch 2014), Dach (2009 saniert)
- 10 Min. Fußweg zum Unterbacher See
- 5 Min. Fußweg zum Wald / Feld

Ausstattung

Zu der Wohnung gehört KEIN Stellplatz. Jedoch können 1-2 Stellplätze gemietet werden für ca. jeweils 65 Euro / Monat. Es handelt sich hierbei um Tiefgaragenplätze in direkter Nachbarschaft.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Wir bitten um eine schriftliche Kontaktaufnahme mit kurzer Vorstellung.

Lage

Der Stadtteil Unterbach liegt im süd-östlichen Teil Düsseldorfs und gehört aufgrund seines hohen sozialen Niveaus und seines eingeständigen Charakters zu den sehr begehrten Wohnlagen. Alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vorhanden und überwiegend zu Fuß erreichbar. Die Freizeitanlagen, wie der Unterbacher See (Segeln, Surfen, Wandern, Schwimmen) oder Tennisclub sind nur wenige Minuten entfernt. Ausgedehnte Waldgebiete und Felder in der Umgebung laden ein zum Wandern, Joggen oder einfach nur zum Spaziergang.

Die Anbindung an die Verkehrsnetze sind günstig (ca. 20-30 Minuten zu den Flughäfen Düsseldorf und Köln, ca. 10km zur Düsseldorfer Innenstadt, ca. 15 Minuten in die Hildener Innenstadt, ca. 3km zum Autobahnkreuz Hilden (A3/A46)).

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 104,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ausblick

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer mit Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Flur - Eingangsbereich UG



Loggia Süd-/Westausrichtung



Loggia-Ausblick ins Grüne

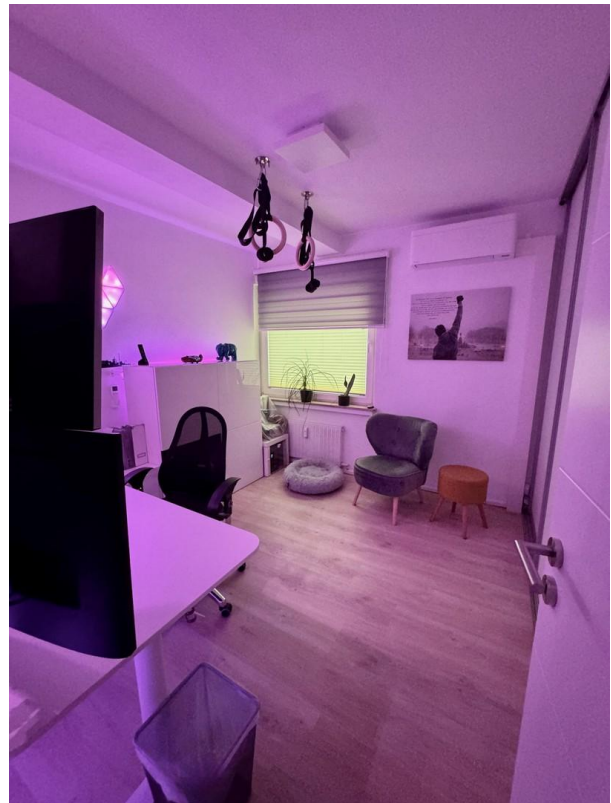
Exposé - Galerie



Ausblick im Sommer :-)



Küche UG



Arbeits-/Kinderzimmer UG

Exposé - Galerie



Einbauschränk Arbeitszimmer UG



Gästebad UG - WC

Exposé - Galerie

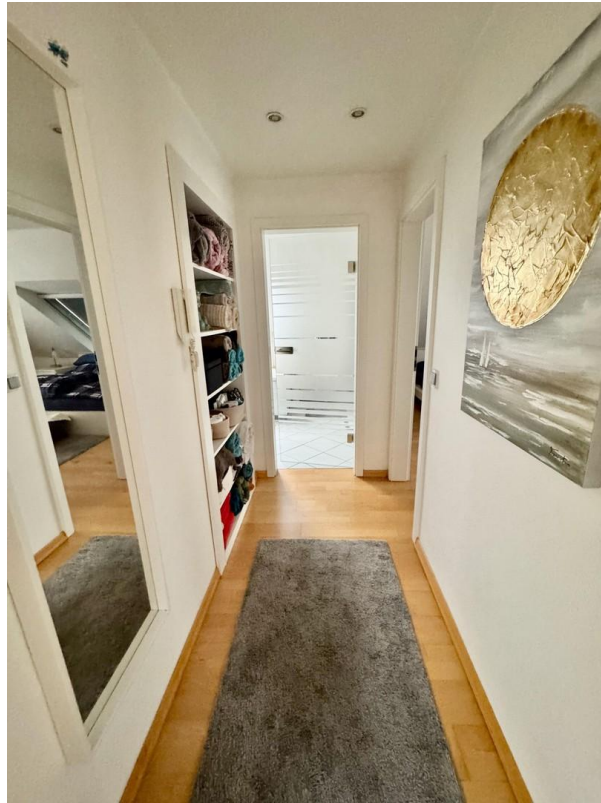


Gästebad UG - mit Dusche

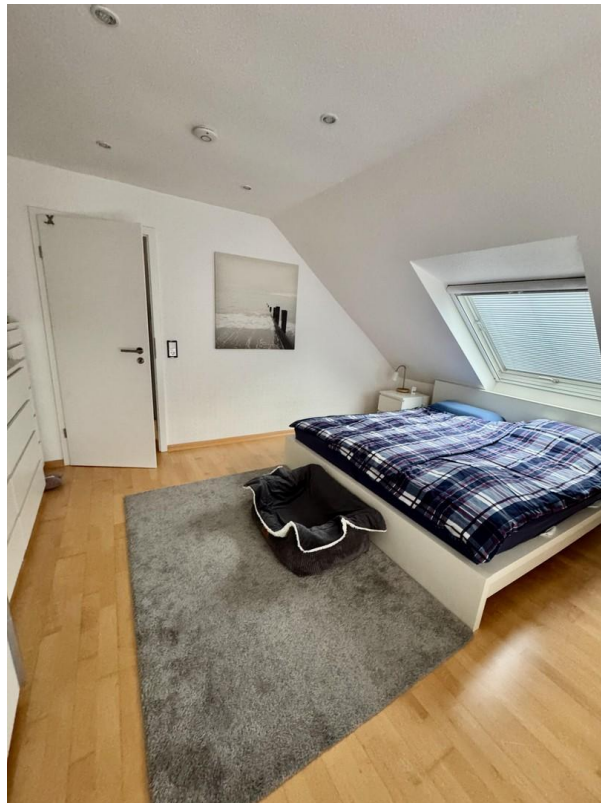


Treppenaufgang

Exposé - Galerie

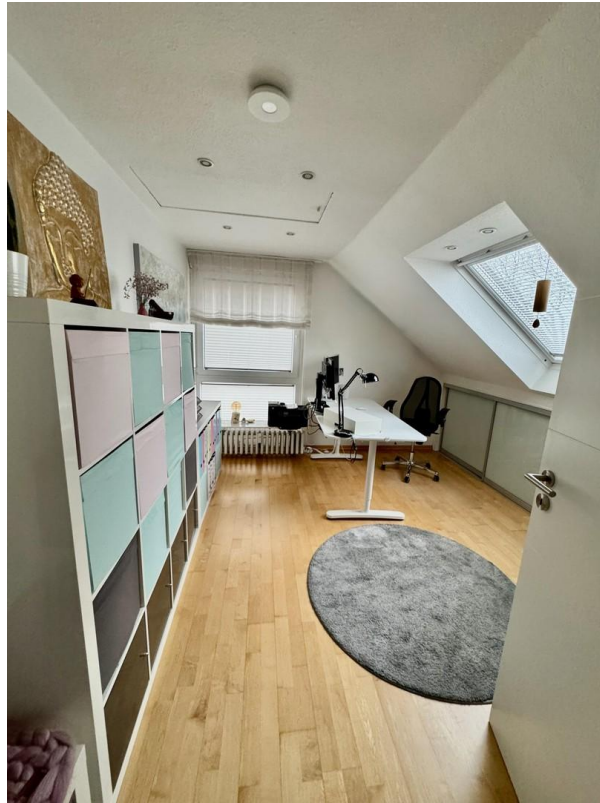


Flur OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Arbeits-/Kinder-Zimmer OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Sicherheits-Wohnungstür

Exposé - Grundrisse

