

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

**++ Barrierefreie & Energieeffiziente Neubau-Wohnung-
ERSTBEZUG ++**



Objekt-Nr. **OM-328039**

Wohnung

Vermietung: **1.120 € + NK**

Ansprechpartner:
Marecon GmbH - Verwaltung

40627 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2023	Miete Garage/Stellpl.	100 €
Etagen	3	Mietsicherheit	2.240 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	66,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	5,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	130 €	Etage	1. OG
Heizkosten	50 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	180 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

+ Top-Energiewerte - Moderne, barrierefreie und nachhaltige Wohnung +

Hier begegnen Sie einem Aufeinandertreffen von Wohnlichkeit, Eleganz und Charme, die Sie überzeugen werden!

In einem 5-Familienhaus wird diese schöne Wohnung zur Miete angeboten.

Hierbei handelt es sich um die Obergeschoss-Wohnung.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 66 qm verteilt sich wie folgt:

Es erwartet Sie ein großzügiges ca. 26 qm großes und charmantes Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich inkl. Zugang zum Balkon.

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 mit guten, harmonisierenden, zeitlosen und stilvollen Materialien.

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

+ 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.

Die Wohnung eignet sich für 1-2 Personen-Haushalte.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl

Sonstiges

Bei Interesse bitten wir um Kontaktaufnahme per E-Mail.

Wir melden uns schnellstmöglich bei Ihnen zurück.

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Großzügiger heller Wohnbereich

Exposé - Galerie

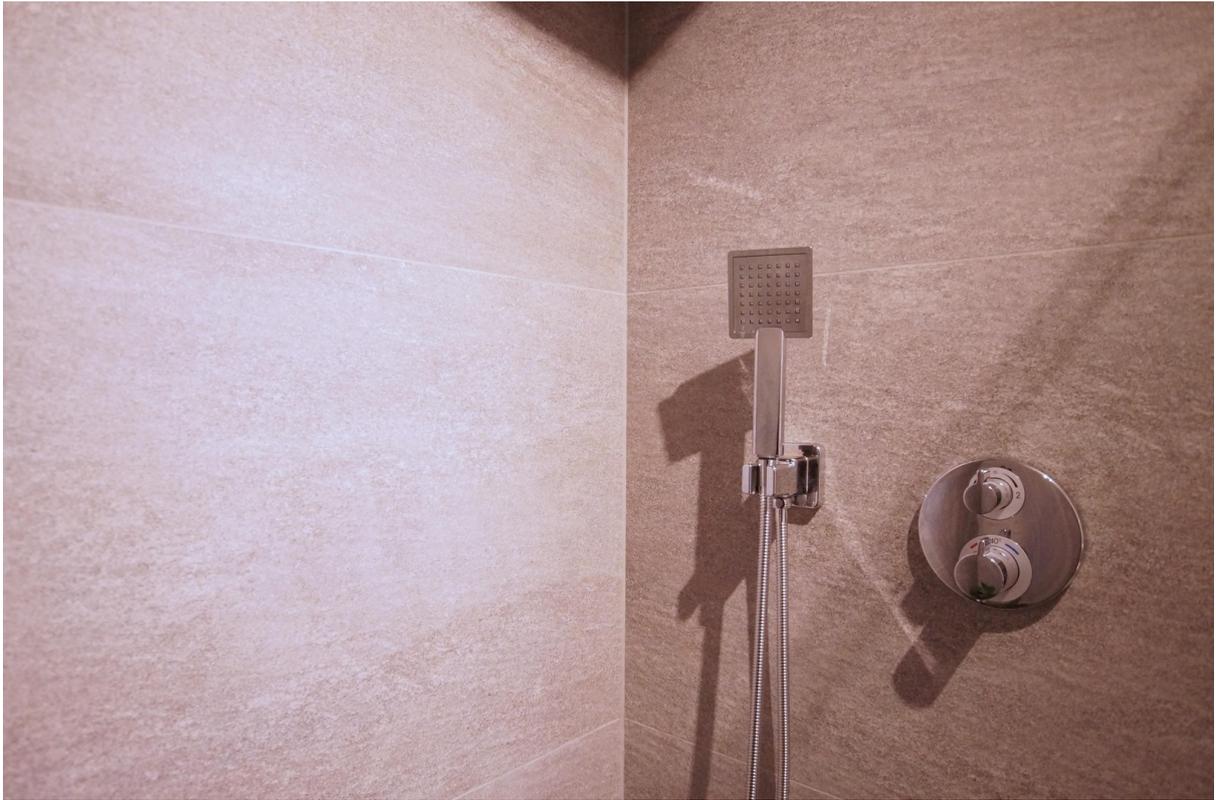


WC/Waschbecken



Ebenerdige Dusche

Exposé - Galerie



Hochwertige Armaturen



Hauseingang

Exposé - Galerie



Balkon



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Personenaufzug

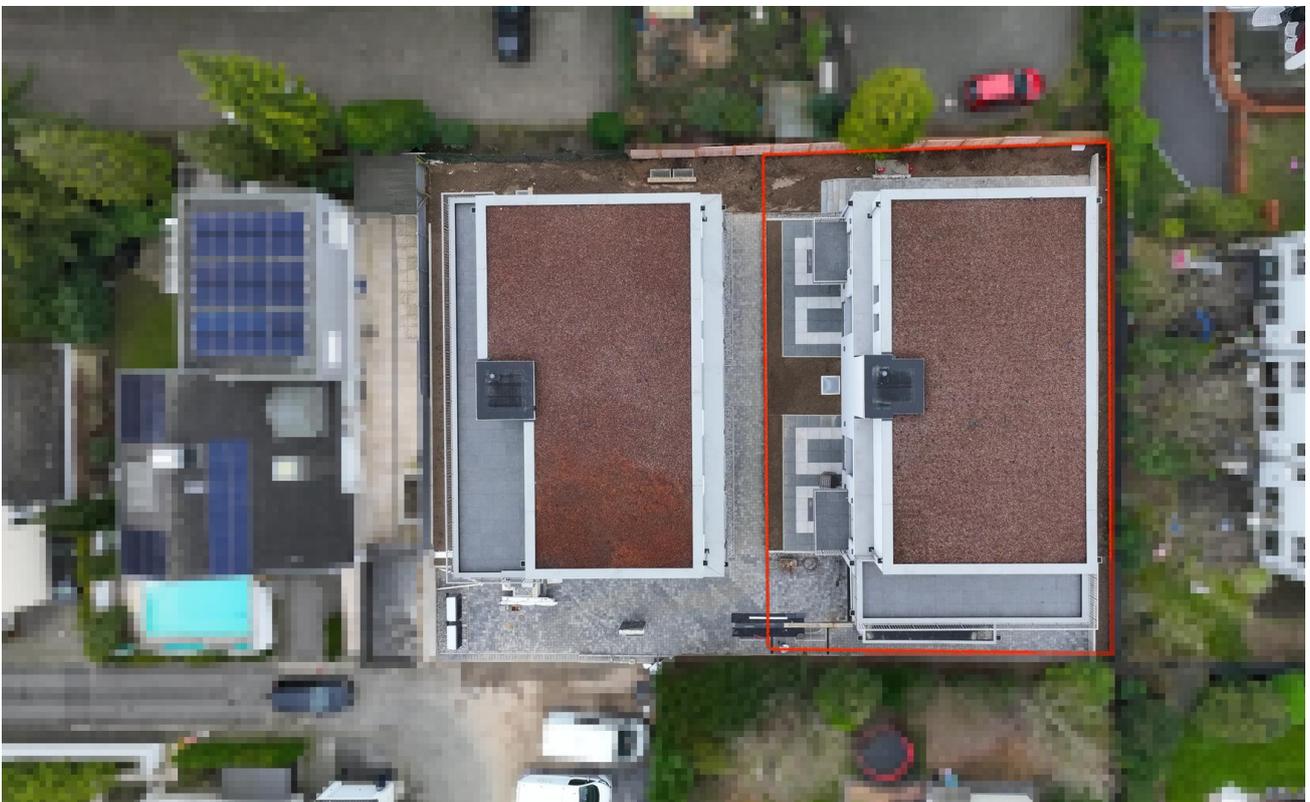


Modernes Treppenhaus

Exposé - Galerie



Luftbild



Luftaufnahmen

Exposé - Grundrisse



LEGENDE

- 01 Diele/Flur - 9,00
- 02 Abstellraum - 1,50
- 03 Du./WC - 4,50
- 04 Wohnen/Esse - 13,50
- 05 Kochen - 6,80
- 06 Schlafen - 13,00
- 07 Balkon - 2,15