Wohlfühlwohnung in urbaner Lage von Düsseldorf-Unterrath - sonniger Balkon und moderne Einbauküche



Objektbeschreibung

Wer in Düsseldorf-Unterrath nach einer modernen, gut geschnittenen und sofort bezugsfertigen Eigentumswohnung sucht, wird hier fündig. Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße eines gewachsenen Wohnviertels – genau dort, wo Unterrath seinen typischen Mix aus urbaner Nähe und angenehmer Nachbarschaft bietet. In wenigen Minuten erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, den ÖPNV, den Flughafen, Grünflächen und sämtliche Orte des täglichen Lebens.

Im 2. Obergeschoss eines sehr gepflegten 6-Parteienhauses befindet sich diese Eigentumswohnung und punktet vor allem durch ihre klare Raumstruktur, ihren lichtdurchfluteten Wohnbereich und die zuletzt modernisierten Ausstattungsdetails. Die Küche ist halboffen ins Wohnzimmer eingebunden, wodurch der Mittelpunkt der Wohnung

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

großzügig wirkt und eine moderne Wohnidee aufgreift. Die hochwertig ausgestattete Einbauküche inklusive Geräte kann auf Wunsch übernommen werden – ein attraktives Plus für alle, die ohne großen Aufwand einziehen möchten.

Besonders überzeugend ist der Balkon mit südwestlicher Ausrichtung. Hier genießen Sie Sonne vom Nachmittag bis in den Abend – ein echter Mehrwert in dieser Lage.

Die beiden Badezimmer wurden in den letzten sieben Jahren erneuert: ein separates WC und ein modernes Bad mit Duschwanne sorgen für Alltagstauglichkeit und Komfort. Zwei gut nutzbare Zimmer auf der straßenabgewandten Seite des Gebäudes bieten ideale Voraussetzungen für Schlafzimmer und Homeoffice – flexibel je nach Lebensphase. Ein praktischer Einbauschrank in der Diele schafft zusätzlichen Stauraum, ohne Wohnfläche zu nehmen.

Im gepflegten und trockenen Keller des Hauses befindet sich ein eigenes Kellerabteil, das weiteren nützlichen Stauraum bietet und die Immobilie abrundet. Vor dem Haus gibt es zudem eine praktische Fahrradgarage. Beheizt wird das Gebäude mit einer Gas-Zentralheizung, das Warmwasser über einen Durchlauferhitzer.

Das Hausgeld ist mit monatlich 341 Euro überschaubar, und fast ein Drittel davon fließt in die Rücklage, was für eine nachhaltige Instandhaltung spricht.

Wer eine Wohnung sucht, die sofort überzeugt – durch Zustand, Lage, Licht und Alltagstauglichkeit – sollte sich dieses Angebot nicht entgehen lassen. Diese Immobilie ist ideal für Eigennutzer, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld legen, genauso wie für Kapitalanleger, die eine dauerhaft gut vermietbare Lage schätzen.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_ML_3036
PLZ:	40468
Ort:	Düsseldorf

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Verfügbar ab:	sofort
Objektart:	Wohnung
Objekttyp:	Etagenwohnung
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaufpreis:	345.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	2,975 % inkl. 19 % MwSt. €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 68 m²
Anzahl Zimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	1

Energie-Angaben

Baujahr:	1981

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzsklasse:	G
Energieverbrauch:	204.2 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	29.08.2028

Lage

Düsseldorf-Unterrath, im Norden der Landeshauptstadt gelegen, zeichnet sich durch eine ideale Kombination aus urbaner Nähe und ruhigem Wohnumfeld aus. Der Stadtteil ist geprägt von kleinen Grünflächen sowie einer Bebauung mit Reihenhäusern, Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern. Trotz der Nähe zur Düsseldorfer Innenstadt, zum internationalen Flughafen und zum Messegelände bleibt die Lebensqualität dank der ruhigen Atmosphäre erhalten.

Unterrath ist nicht nur ein attraktiver Wohnort, sondern auch wirtschaftlich bedeutend. Das Mercedes-Benz-Werk, einer der größten Arbeitgeber der Stadt, grenzt direkt an den Stadtteil. Darüber hinaus befinden sich der städtische Großmarkt und die moderne Airport City in unmittelbarer Nähe. Lebensmittelgeschäfte für den täglichen Bedarf sind bequem zu Fuß erreichbar, und eine Vielzahl von Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen sorgt für eine exzellente medizinische Versorgung.

Freizeit- und Sportmöglichkeiten sind vielfältig: Das Hallenbad und die Bezirkssportanlage Unterrath bieten ideale Voraussetzungen für sportliche Aktivitäten – ergänzt durch Vereine wie die Sportgemeinschaft Düsseldorf-Unterrath, den Turn- und Sportverein Düsseldorf-Nord sowie die Düsseldorfer Tennisfreunde. Naturfreunde können den nahegelegenen Nordpark und das Rheinufer für Spaziergänge und Entspannung nutzen. Zudem ist Unterrath durch die jährliche „Hahnekirmes“ bekannt, die traditionell im September stattfindet und das letzte Schützenfest des Düsseldorfer Schützenjahres darstellt.

Die Verkehrsanbindungen in Unterrath sind hervorragend: Der Stadtteil liegt nahe der Autobahnen 44 und 52 sowie der Bundesstraße 8. Ein dichtes Netz aus Bus-, Straßenbahn- und S-Bahn-Linien verbindet Unterrath mit den umliegenden Stadtteilen und dem Rest der Region. Zu den zentralen Verbindungen gehören die Straßenbahnlinien 705 und 707 sowie

die S-Bahn-Linien S1 und S11. Ergänzt wird dies durch zahlreiche Buslinien wie 721, 722 und 760, die auch den Flughafen und die Innenstadt schnell erreichbar machen.

Insgesamt bietet Düsseldorf-Unterrath eine hohe Lebensqualität mit ausgezeichneten Verkehrs- und Freizeitmöglichkeiten sowie einer attraktiven Wohn- und Arbeitsumgebung.

Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 68 m²

- Etage: 2. Obergeschoss eines gepflegten 6-Parteienhauses

- Nutzungsmöglichkeiten: flexibel zur Selbstnutzung oder Kapitalanlage

- Zimmer: 3 helle Zimmer

- Balkon: südwestliche Ausrichtung und Markise

- Wohnbereich: lichtdurchflutet mit großen Fensterflächen

- Bodenbeläge: hochwertiger Laminatboden in allen Wohnräumen, Teppich im Schlafzimmer

- Küche: moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten (E-Herd, Backofen, Spülmaschine, Kühlschrank mit Gefrierfach), halboffen zum Wohnzimmer

- Modernisiertes, hell gefliestes Badezimmer mit Duschwanne und Glasabtrennung

- Handtuchheizung

- Sparates WC

- Einbauschrank in der Diele, großer Kleiderschrank im Schlafzimmer

- Eigenes Kellerabteil

- Keller: gepflegt, trocken

- Waschraum und Trockenraum

- Fahrradgarage: direkt vor dem Haus

- Heizung: Gas-Zentralheizung

- Warmwasser: über Durchlauferhitzer

- Hausgeld: 341 € monatlich, davon 97,91 € Rücklage

- Lage: ruhige Wohnsiedlung in Düsseldorf-Unterrath, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV, Flughafen, Schulen, Grünflächen und Restaurants

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität … und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com