

Erstbezug nach Sanierung: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Pkw-Stellplatz in Unterbach



Objektbeschreibung

Diese helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 78 m² Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnung ist ganz frisch saniert und wird zum Erstbezug ab 01.09.2026 angeboten.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der viel Platz zum Wohnen, Kochen und Verweilen bietet.

Neben dem geräumigen Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich hervorragend als Homeoffice oder Gästezimmer eignet. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Das Badezimmer mit Fenster verfügt über eine große begehbare Dusche. Dazu gibt es im

Küchenbereich einen praktischen Abstellraum.

Ein weiterer Pluspunkt: Die Gebäudefassade einschließlich der Fenster wurde ganz frisch umfassend energetisch saniert. Dadurch ist mit einer deutlich verbesserten Energieeffizienz und entsprechend niedrigeren Heizkosten zu rechnen. Hinzu kommt, dass alle Fenster mit elektrischen Jalousien versehen sind.

Zur Wohnung gehören außerdem ein privater Kellerraum sowie ein eigener Waschmaschinenanschluss im Keller.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf eine persönliche Besichtigung mit Ihnen.

Objektart:	Wohnung	Vermarktungsart:	Miete
Nutzungsart:	Wohnen	Ort:	Düsseldorf
Anzahl Zimmer:	3		
Baujahr:	1963	Energieausweis:	Bedarfsausweis
Kaltmiete:	1.100,00 €		
Warmmiete:	1.415,00 €		
Heizkosten in Betriebskosten entdalen:	ja		
Verfügbar ab:	01.09.2026	Objektyp:	Etagenwohnung
PLZ:	40627	ImmoNr:	Raumgut_ML_13094
Anzahl Badezimmer:	1		

Energiebedarf:	88.80 kWh/(m²a)		
Energieausweis gültig bis:	01.07.2036	Kaution:	3.300,00 €
Betriebskosten:	250,00 €		

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage im beliebten Düsseldorfer Stadtteil Unterbach. Der Stadtteil verbindet eine hohe Wohnqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur und zählt aufgrund seines eigenständigen Charakters zu den gefragten Wohnlagen im Südosten der Landeshauptstadt.

Nur wenige Minuten entfernt lädt das Naherholungsgebiet Unterbacher See zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ein. Ob Spaziergänge, Joggingrunden, Fahrradtouren oder Wassersport – hier genießen Sie einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot in Unterbach und der benachbarten Stadt Hilden.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Dienstleister sind bequem erreichbar und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Autobahnen A3, A46 und A59 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Düsseldorfer Innenstadt sowie in die umliegenden Städte. Mehrere Buslinien bieten zudem eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und machen den Standort auch ohne Pkw besonders attraktiv.

Ausstattung

- ca. 78 m² Wohnfläche
- Erstbezug nach Sanierung
- 3 Zimmer

- Erdgeschoss
- optionaler Außenstellplatz für 65€/Monat
- Großzügiger Wohn-/Essbereich
- elektrische Jalousien
- Balkon
- Schlafzimmer sowie separates Arbeits- oder Gästezimmer
- praktischer Abstellraum
- eigener Kellerraum
- Waschmaschinenanschluss im Keller
- energetisch sanierte Fassade und neue Fenster

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.