Lichtdurchflutete 3-Zimmer Wohnung in ruhiger Seitenstraße von Düsseldorf Unterrath



Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine ruhige, lichtdurchflutete und sofort beziehbare 3-Zimmer Eigentumswohnung im Loft-Stil in der ersten Etage eines gepflegten 5-Parteien-Mehrfamilienhauses in ruhiger und idyllischer Lage in einer Stichstraße zum Kittelbach in D-Unterrath an. Der öffentliche Nah- und Fernverkehr, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen lassen sich in wenigen Gehminuten bequem erreichen.

Die Wohnfläche der angebotenen Einheit erstreckt sich über ca. 116 m², verfügt über eine hervorragende Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung. Sollte dies erwünscht sein, können Sie problemlos aus den 3 Zimmern 4 Zimmer erstellen.
Große Fenster in der gesamten Wohnung sorgen für wunderbare Lichtverhältnisse und der hochwertige Parkettboden, welcher in in dem großen Wohnzimmer, im Büro und dem Schlafzimmer ausgelegt ist, schafft eine gemütliche Atmosphäre.
Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand und kann so bezogen werden. Eine

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Garage im Hof, die durch eine verschlossene Auffahrt erreicht wird, kann zusätzlich erworben werden.

Sie betreten die Einheit in dem geräumigen Eingangsbereich im Midcentury Stil, der Ihnen zwei praktische Abstellräume und eine in die Wand eingelassene, offene Garderobe bietet. Von hier erreichen Sie die übrigen Räume. Ein wahres Highlight stellt das überaus geräumige Wohnzimmer mit eigenem Kamin dar, das durch seine bodentiefen Fenster mit Licht erfüllt wird. Es bietet sich Ihnen ein offener Blick in den Himmel und ins Grüne über den südlich ausgerichteten Balkon. Der privat gelegene Balkon zur Gartenseite, mit seinem modernen, gläsernen Geländer, erstreckt sich durchgehend über die gesamte Südseite der Einheit und bietet viel Platz um die Sonne zu genießen.
Das Schlafzimmer brilliert durch einen großen, modernen Einbauschrank sowie einen begehbaren Kleiderschrank. Die Vorbesitzer haben viel Wert auf eine qualitativ hochwertige, maßgefertigte Einrichtung gelegt. Auch von hier haben Sie Zugang zum Balkon.
Ein weiteres Zimmer lässt sich aufgrund seines vorteilhaften Schnittes ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen und bietet Ihnen somit eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten.
In der Küche ist bereits eine vollumfängliche Einbauküche vorhanden. Diese verfügt über viel Arbeitsfläche, Stauraum und alle erforderlichen Elektrogeräte. Es sind zwei Badezimmer vorhanden - eines mit Dusche und eines mit Duschwanne und japanischem WC. Das moderne Duschwannenbadezimmer wurde im Jahr 2015 modernisiert und überzeugt durch sein komfortables Design.
Die Wohnung ist mit hochwertigen Türen, abschließbaren und lärmabsorbierenden Fenstern ausgestattet.

Die Warmwasserversorgung findet über Durchlauferhitzer und Boiler statt und die Beheizung der Räumlichkeiten über eine Zentralheizung, welche mit Öl betrieben wird.

Zwei geräumige, trockene Kellerabteile sorgen für weiteren Stauraum. Zur allgemeinen Nutzung befindet sich im Kellerbereich eine Gemeinschaftswaschküche mit genügend Platz für Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner.

Zusätzlich zur Wohneinheit können Sie eine Garage erwerben. Diese befindet sich im Hof des Hauses, dessen Auffahrt durch ein Tor verschlossen ist.

Die Wohnung steht leer und ist sofort bezugsfrei.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser Wohnung wecken konnten, vereinbaren wir gerne einen

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen

Daten

ImmoNr:	Raumgut_ML_2075
PLZ:	40468
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	ab sofort
Objektart:	Wohnung
Objekttyp:	Etagenwohnung
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaufpreis:	490.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	2,975 % inkl. 19 % MwSt. €

Flächen und Aufteilung

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Wohnfläche:	ca. 116 m²
Anzahl Zimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	2

Energie-Angaben

Baujahr:	1965
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzsklasse:	E
Energieverbrauch:	149.6 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	08.08.2028

Lage

Die Wohnung ist gelegen in einer ruhigen Seitenstraße. Aufgrund der Sackgasse ist diese sehr verkehrsberuhigt. Der Kittelbach, welchen Sie in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichen, lädt zu entspannten Sonntagsspaziergängen mit Ihrer Familie ein, bei dem dank der Spielplätze auch die Kinder auf ihre Kosten kommen.

Unterrath liegt im Norden Düsseldorfs und wird durch seine kleinen Grünflächen und überwiegend Reihen- und Doppelhäuser, sowie freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Trotz der Nähe zur Düsseldorfer Innenstadt, dem Internationalen Flughafen und dem Messegelände lebt es sich ausgesprochen ruhig in Unterrath.

Das bekannte Mercedes-Benz Werk grenzt an den Stadtteil und ist einer der großen Arbeitgeber in Düsseldorf. Der städtische Großmarkt und die Airport-City sind ebenfalls nicht weit entfernt.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Lebensmittelgeschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar, außerdem ist ein großes Angebot an Ärzten aus unterschiedlichsten Fachrichtungen vorhanden.

Für Sportbegeisterte gibt es ein Hallenbad sowie die Bezirkssportanlage Unterrath, die Sportgemeinschaft Düsseldorf-Unterrath, den Turn- und Sportverein Düsseldorf Nord und die Düsseldorfer Tennisfreunde. All diese Einrichtungen bieten ein breites Sportangebot. In wenigen Minuten erreichen Sie den Nordpark und den Rhein, wo es sich hervorragend entspannen lässt. Auch Heutzutage gibt es noch Brauchtum in Unterrath. Die „Hahnekirmes“, die jährlich um den 20. September auf dem Schützenplatz stattfindent, stellt traditionell das letzte Schützenfest des Düsseldorfer Schützenjahrs dar und ist definitiv einen Besuch wert.

Die Verkehrsanbindungen könnten kaum besser sein. Unterrath ist nur wenige Fahrminuten entfernt von den Autobahnen 44 und 52 sowie der Bundesstraße 8. Auch den Flughafen erreichen Sie in nur wenigen Autominuten oder bequem mit den öffentlich Verkehrsmitteln.
Mit den Linien 776, 896 und nachts die NE1, NE2, 807 und 810, allesamt an den Unterrather Bushaltestellen, bilden ein perfektes Verkehrsnetz. Mit der S1 und S11 sowie der Straßenbahn 705 und 707 erreichen Sie die umliegenden Stadtteile auf schnellstem Wege.
Des Weiteren verkehren die Buslinien 721, 722, 729, 730, 76.

Ausstattung

- 3 Zimmer, Küche, Diele, Bäder
- zum sofortigen Bezug
- Umbau zu 4 Zimmern möglich
- großzügiger Südbalkon
- Einbauküche
- Kamin
- 2 Abstellräume in der Diele
- hochwertige und maßangefertigte Einbaueinrichtung
- begehbarer Kleiderschrank
- saniertes Wannenbadezimmer mit japanischem WC

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

- Duschbadezimmer

- Garderobenwand im Eingangsbereich

- zwei Kellerabteile

- Garage

- Gemeinschaftswaschraum im Kellerbereich

- ruhige Lage; Stichstraße /Sackgasse; nahe idyllischem Kittelbach

- elektrische Markisen auf dem Balkon

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