# Modern geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in Unterrath – mit Dachloggia, Aufzug und Duplex-TG-Stellplatz

## Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Düsseldorf-Unterrath bietet auf ca. 47,5 m² Wohnfläche eine attraktive Grundlage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Die Immobilie wurde über Jahre vom Eigentümer selbst bewohnt und befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Dadurch eröffnet sich die Möglichkeit, modernen Wohnraum ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Der funktionale Grundriss, der vorhandene Aufzug sowie der Pkw-Stellplatz in der Duplex-Tiefgarage verbinden praktische Vorzüge mit einem ruhigen Wohnumfeld.

Das Herzstück der Wohnung bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und lässt sich ideal in einen Wohn- und Essbereich gliedern. Durch den offenen Schnitt und den direkten

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Übergang zur Küche entsteht ein harmonischer Wohnbereich mit angenehmem Raumgefühl. Von hier aus gelangen Sie auf die nach Süden ausgerichtete Dachloggia, die den Wohnraum ins Freie erweitert und einen schönen Platz zum Entspannen und Verweilen bietet.

Das Schlafzimmer bildet einen ruhigen Rückzugsort innerhalb der Wohnung. Neben einem Bett bietet der Raum ausreichend Platz für einen großzügigen Kleiderschrank und lässt sich dadurch funktional und wohnlich einrichten. Die vorhandenen Jalousien am Fenster sorgen bei Bedarf für eine angenehme Verdunkelung.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und bietet eine praktische Lösung für den Alltag. Abgerundet wird das Angebot durch einen Einbauschrank in der Diele.

Sowohl das Treppenhaus als auch die gemeinschaftlich genutzten Bereiche vermitteln einen ordentlichen und gepflegten Gesamteindruck. Für zusätzlichen Komfort sorgen der Aufzug, ein eigenes Kellerabteil sowie ein Pkw-Stellplatz in der Duplex-Tiefgarage.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese Wohnung nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten und ihr neues Potenzial zu verleihen. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet.

## Daten

| | |
|---|---|
| **ImmoNr:** | Raumgut_ML_3239 |
| **PLZ:** | 40468 |
| **Ort:** | Düsseldorf |
| **Verfügbar ab:** | Ab sofort |
| **Objektart:** | Wohnung |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

| | |
|---|---|
| **Objekttyp:** | Dachgeschoss |
| **Vermarktungsart:** | Kauf |
| **Nutzungssart:** | Wohnen |

## Preise

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | 220.000,00 € |
| **Heizkosten in Betriebskosten enthalten:** | nein |
| **Außen-Provision:** | Die Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. € |

## Flächen und Aufteilung

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 48 m² |
| **Anzahl Zimmer:** | 2 |
| **Anzahl Badezimmer:** | 1 |

## Energie-Angaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1982 |
| **Energieausweis:** | Verbrauchsausweis |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

| | |
|---|---|
| **Energieeffizienzsklasse:** | F |
| **Energieverbrauch:** | 164 kWh/(m²a) |
| **Energieausweis gültig bis:** | 02.07.2028 |

## 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.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

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

## Ausstattung

- Dachgeschoss-Eigentumswohnung in der 4. Etage

- 1 Schlafzimmer

- moderner und offener Wohn- und Küchenbereich

- Dachloggia mit Südausrichtung

- ca. 47,5 m² Wohnfläche

- 1980er Baujahr

- zentrale Diele mit Zugang zu den einzelnen Räumlichkeiten und praktischem Einbauschrank

- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss

- Aufzug im Gebäude

- eigenes Kellerabteil für zusätzliche Abstellfläche

- Pkw-Stellplatz in der Duplex-Tiefgarage

- gepflegtes Treppenhaus

- gepflegte gemeinschaftliche Flächen und Außenanlagen

- Im Hausgeld (384,56 €) sind 67,00 € Instandhaltungsrücklagen

- Gas-Zentralheizung inkl. warmem Wasser

- geeignet für Eigennutzer und Kapitalanleger

## 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

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

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