

Düsseldorf / Unterbach

# Doppelhaus mit großer Terrasse und Garage für zwei Autos

Objektnummer: 24013005



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170,36 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 419 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24013005
Wohnfläche	ca. 170,36 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2019
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	995.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 87 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	28.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.02.2034	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein einseitig angebautes Einfamilienhaus angelehnt an den Bauhausstil als Doppelhaushälfte mit ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 420 m<sup>2</sup> großen Grundstück in zentraler Lage in der Nähe des Unterbacher Sees. Schon beim Betreten des Hauses wird die großzügige Offenheit und durchdachte Raumaufteilung deutlich, denn vom Eingangsbereich aus erstreckt sich rechter Hand ein offener Koch- und Essbereich. Hier dürfen Sie absolut hochwertige Materialien und zeitlose Eleganz erwarten. Vis á vis auf der linken Seite befindet sich der große, lichtdurchflutete Wohnbereich mit großzügigen Fensterflächen und direktem Zugang zur ca. 55 m<sup>2</sup> großen Terrasse mit Aufstellpool, die erst im letzten Jahr neu geplant und gebaut wurde. Hier ist ein wunderbarer Ort entstanden, um die schönen Tage des Jahres zu genießen. Zurück zum Eingangsbereich, von dem aus neben der Treppe, die sowohl in das Ober- als auch in das Untergeschoss führt, die Garderobe, die problemlos in eine Gästetoilette umgewandelt werden kann, das Erdgeschoss komplettiert. Eine massive Holztreppe führt ins Obergeschoss. Zwei große Schlafzimmer, die heute als Kinderzimmer genutzt werden, sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit freistehender Badewanne und zusätzlicher Dusche runden diese Etage ab. Weiter geht es ins zweite Obergeschoss. Hier befindet sich ein imposantes Schlafzimmer mit Zugang zur großzügigen Terrasse, die einen herrlichen Außenbereich bietet. Ein separates Wellnessbad mit Dusche lässt keine Wünsche offen. Zurück zur Treppe, die auch direkt ins Untergeschoss führt. Hier befindet sich neben einer Waschküche und einem separaten Kellerabteil ein geräumiger Hobbyraum, der heute als Rückzugsmöglichkeit dient. Eine Doppelgarage mit Sektionaltor und zwei Außenstellplätze gehören selbstverständlich dazu. Neben hochwertigen Materialien und einer großzügigen Raumaufteilung erwartet Sie ein hoher Standard an Energieeffizienz, denn alle Wohnräume werden über eine Fußbodenheizung mit Luft/Wärmepumpe beheizt. Mit dieser Immobilie sind Sie für die Zukunft gerüstet. Die familienfreundliche und verkehrsgünstige Lage in Düsseldorf Unterbach rundet das Angebot ab. Überzeugen Sie sich selbst von diesem seltenen Angebot in begehrter Lage!

Objektnummer: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Ausstattung und Details

Das DHH wurde 2019 sehr modern und mit viel Liebe zum Detail gebaut. Einige

Ausstattungsbeispiele sind u.a:

- außergewöhnlicher Grundriss
- Eingangstür (Sicherheitstür)
- moderne weiße Türen mit Übermaß und Edelstahlbeschlägen
- Alarmanlage im Erdgeschoss über Bewegungsmelder steuerbar
- bodentiefe Fensterelemente mit Dreifachverglasung
- glatt verputzte Wände
- Fußbodenheizung
- Bodenbeläge im Erdgeschoss und in den Bädern aus Feinsteinzeug
- Parkettboden im 1. und 2. Obergeschoss aus hochwertigem Eichenparkett mit naturgeölter Oberfläche
- Lichtsteuerung Phillips Hue innen und außen
- Smart-Home-Installation KNX-Bussystem
- Bodenbelag im Erdgeschoss und in den Bädern aus Feinsteinzeug
- Parkettboden im 1. und 2. Obergeschoss aus hochwertigem Eichenparkett mit naturgeölter Oberfläche
- alle Steckdosen von Gira
- Netzwerksteckdosen
- Licht entlang der Treppe für Bilderbeleuchtung von Phillips
- alle Lichtschalter aus Glas
- hochwertig ausgestattete Bäder
- Design-Armaturen in den Bädern von Gessi
- Waschbecken, Dusche und Badewanne von K I Stone
- Terrassenplatten von Metten
- Holzelemente im Außenbereich aus sibirischer Lärche (lasiert)
- Wasserzapfstelle auf der Terrasse und dem Balkon
- Doppelgarage
- Hobbyraum im Bereich des Untergeschosses
- Waschküche im Kellerbereich
- vier Kameras im Außenbereich
- Solaranlage
- Wallbox
- Batteriespeicher
- Aufstellpool

Objektnummer: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich in der Nähe des Unterbacher Sees in einer ruhigen Sackgasse im Düsseldorfer Süden, im beliebten Stadtteil Unterbach. Gepflegte Einfamilienhäuser mit großen Grundstücken und viel Grün prägen hier das Bild der Nachbarschaft. Wer seinen Ansprüchen an urbanes Leben gerecht werden möchte und gleichzeitig eine ruhige Wohnqualität bevorzugt, findet diese in Unterbach. Neben der Nähe zur Natur werden der dörfliche Charakter und das gute soziale Klima dieses Stadtteils besonders geschätzt. Der nahe gelegene Unterbacher See und der Eller Forst sind beliebte Naherholungsgebiete und laden zum Joggen, Spazieren, Schwimmen und Entspannen ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Unterbach fußläufig zu erreichen. Schulen, Kindergärten und Ärzte sind ebenfalls vor Ort. Darüber hinaus verfügt Unterbach über eine gute Infrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit dem man schnell in der Innenstadt ist. Wer dennoch nicht auf das Auto verzichten möchte, findet über die Autobahnen A 46 und A 3 eine gute Anbindung an den Düsseldorfer Süden und die angrenzenden Nachbarstädte. Leben in Düsseldorf, Wohnen im Grünen: Naturliebhaber finden in Unterbach ihr Zuhause.



Objektnummer: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 28.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A+. Zum 360° Rundgang

Objektnummer: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 Düsseldorf  
E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)