

Düsseldorf / Unterbach

# Doppelhaus mit großer Terrasse und Garage für zwei Autos

VP azonosító: 24013005



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

VÉTELÁR: 995.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 170,36 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 419 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Áttekintés

VP azonosító	24013005
Hasznos lakótér	ca. 170,36 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	4
Hálósobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2019
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	995.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2023
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszer?
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 87 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hőszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.02.2034
Energiaforrás	Hőszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	28.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+

VP azonosító: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Az ingatlan



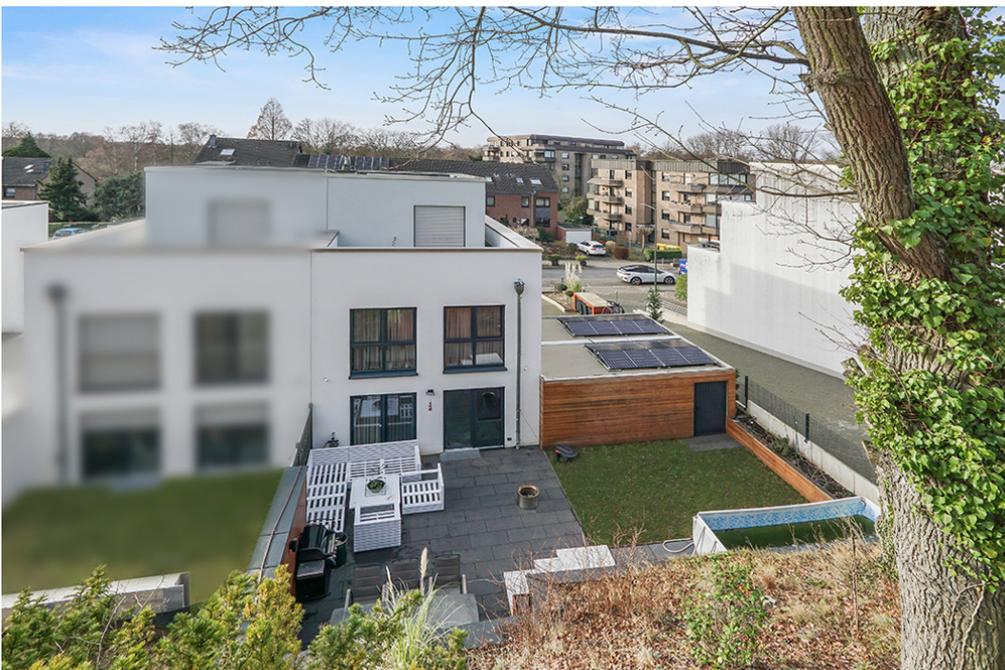
VP azonosító: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Az ingatlan



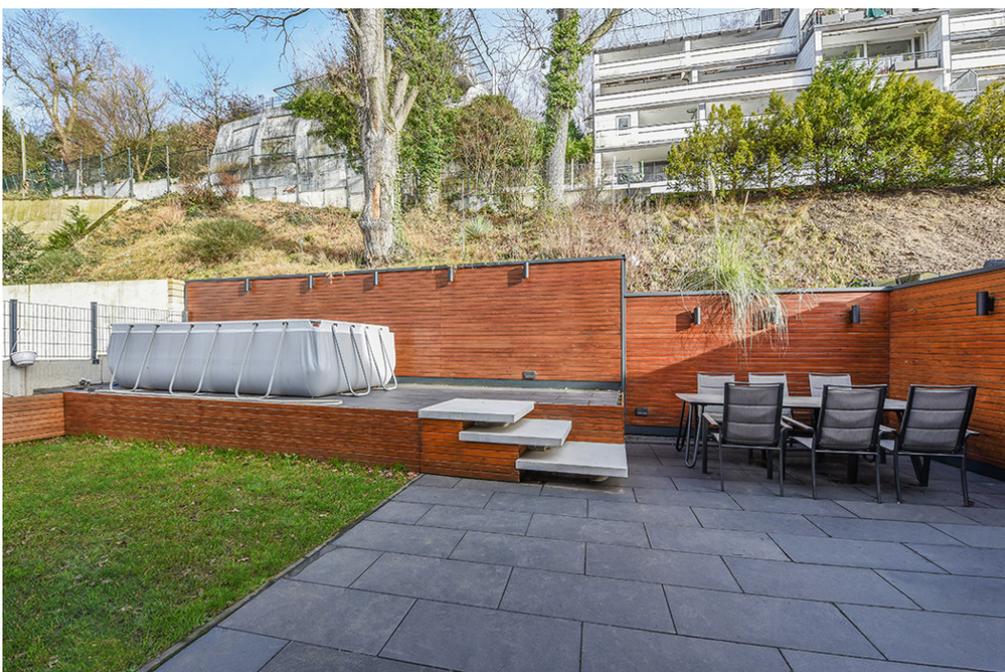
VP azonosító: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Az els? benyomás

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!

VP azonosító: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Minden a helyszínr?!

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.

**VP azonosító: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach**

## További információ / adatok

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

VP azonosító: 24013005 - 40627 Düsseldorf / Unterbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)