

## IN RUHIGER UND GRÜNER LAGE VON UNTERBACH



## DIE LAGE DÜSSELDORF - UNTERBACH

Unterbach - da denken die meisten sogleich an den See. In der Tat kam mit der Eingemeindung Unterbachs 1975 ein Stadtteil mit erheblichen Freizeitqualitäten zu Düsseldorf. Ein Fünftel der gesamten Fläche besteht aus Wasser. Darüber hinaus gibt es viele Wälder, Wiesen und Felder in Unterbach, wo man ausgedehnte Spaziergänge zurück legen kann und was natürlich enorm zur Lebensqualität in diesem südöstlich der City gelegenen Gebiet beiträgt. Am See kann man im Sommer außer schwimmen (es gibt zwei Strandbäder) auch segeln, angeln, surfen oder Tretboot fahren. Und wen es nicht ins Café lockt, der sucht sich halt einen schönen Grillplatz. Das vergleichsweise überschaubare Wohngebiet Unterbachs oberhalb der Rothenbergstraße liegt bereits an den Hängen des Bergischen Landes. Dorthin, genauer zu Erkrath, gehörte Unterbach auch vor der kommunalen Neugliederung.

Die Infrastruktur ist ideal. Die Bushaltestelle 735 ist in wenigen Schritten erreichbar.

Wer lieber mit dem Pkw unterwegs ist, erreicht in wenigen Minuten die Autobahn. Besonders zeichnet sich die Lage durch den hohen Freizeitwert aus.

Das Naherholungsgebiet "Unterbacher See" befindet sich ca. 200 m vom Objekt. Verschiedene Freizeitaktivitäten - auch ohne Auto - können Sie nach belieben vornehmen, Segeln, Surfen, Schwimmen, Wandern, Joggen ...



## LAGE



## OBJEKT- UND WOHNUNGSDATEN

Baujahr	1999 mit Garage
Lage	3. OG und DG
Anzahl Zimmer	3
Aufzug	ja
Garagen	1
Wohnfläche	ca. 85,22 m <sup>2</sup>
Nebenfläche	ca. 11,29 m <sup>2</sup> (u.a. Keller, 3/4 Loggia)
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 96,51 m<sup>2</sup></b>
Anzahl der EH	10
Instandhaltung	laufend
Versorgung	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser, TK
Nebenkosten p.M.	Euro 183,00 ( u.a. Heizung, Wasser-Abwasser, Rücklagen, Verwaltung )
Endenergiebedarf	184,2 kWh (m <sup>2</sup> -a) E-E-Klasse "H" 226,4 kWh (m <sup>2</sup> -a) Primärenergiebedarf

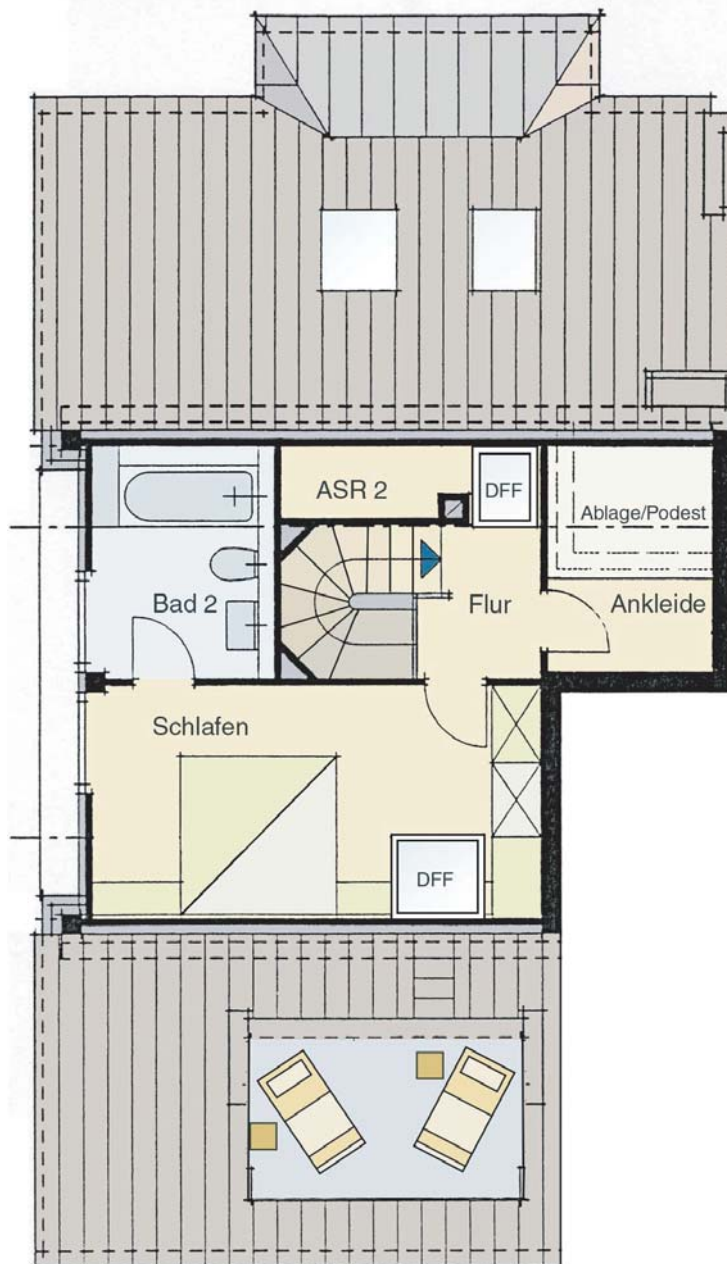


GRUNDRISS HAUPTEBENE





GRUNDRISS DACHGESCHOSS



## BESCHREIBUNG

Die 3-Zimmer- Eigentumswohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Düsseldorf -Unterbach. Das Mehrfamilienhaus in Süd-Westlage ist unweit vom Unterbacher See gelegen und wurde 1999 mit 10 Eigentumswohnungen als Niedrigenergiehaus in gehobener Ausstattung errichtet. Die gewachsene Lage, aber auch die gute Anbindung zum Ortskern und den kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, den Ärzten, Apotheken ist besonders attraktiv für die junge aber auch für die reifere Generation.

Diese individuelle 3 Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und Dachgeschoss des erstklassig ausgestatteten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung erreichen Sie bequem und barrierefrei mit dem Aufzug über das elegante Eingangportal, welches in Granit und Marmor gehalten ist. Zur Wohnung gehört ein Garagenstellplatz. Seit Errichtung des Architektenhauses, in dem der Architekt selbst lebt!, wurde und wird ständig in Stand gehalten und ist in einem sehr gepflegten Zustand. Im UG befinden sich die Abstellräume für die Eigentümer. Der Hauswirtschaftsraum, der Fahrradraum sind auf der Gartenebene, hier befindet sich auch die Heizungsanlage - Brennwerttechnologie - mit witterungsabhängiger Temperaturregelung. Die Garage ist ebenerdig mit dem Haus verbunden. Somit erreichen Sie Ihre Wohnung auch bei Regenwetter im Trockenen.



Die gesamte Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand. Sämtliche Bodenbeläge in den Wohnräumen sind in Eiche-Echtholzparkett versehen. Die Wohnung verfügt auf der Hauptebene über ein Duschbad und auf der "privaten" Ebene über ein Wannenbad. Beide Bäder sind mit hochwertigen Marken-Sanitäreobjekten, die weißen Wand- und Bodenbeläge sind von Villeroy und Boch, versehen. Der großzügige Wohnbereich, mit seinem raumhohen Panoramafenster, verleiht der Wohnung noch mehr Helligkeit und Offenheit. Von hier aus gelangen Sie auf die nahezu uneinsehbare Süd-West-Loggia, die sie nicht nur an Sommerabenden zum verweilen einlädt, sondern auch zu romantischen Momenten, bei einem guten Wein zum Abend und am Morgen zum Frühstück verführen wird. Von der Diele aus gelangen über den Zwischenflur zum Kinder/Arbeitszimmer und über die in der Diele befindliche Treppe auf die "private Ebene". Hier befindet sich das Schlafzimmer, der Ankleideraum und das Wannenbad. Neben der Video-Türsprechanlage, der Sonnenmarkise, der warmwassergeführten Fußbodenheizung...weist diese Wohnung weitere zahlreiche Sonderausstattung auf, die wir Ihnen gern im Zuge einer gemeinsamen Besichtigung vorstellen möchten.

Diese Wohnung bietet Ihnen, viel Individualität, Licht und Freiraum. Ideal zur Einbringung und Unterstreichung Ihrer persönlichen Note.



## HINWEIS

Aufgrund der Individualität und den Möglichkeiten der Nutzung dieser Immobilie kann und soll in diesem Kurzexposé nicht auf alle Details eingegangen werden. Detaillierte Auskünfte erhalten Sie im persönlichen Gespräch mit uns und den Eigentümern. Gern überreichen wir Ihnen im Zuge der Besichtigung die Unterlagen und Pläne zum Objekt und zur Liegenschaft.

## Kaufpreis Euro auf Anfrage

Der guten Ordnung halber möchten wir Sie darauf hinweisen, dass der Käufer mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages aufgrund unseres Nachweises und/oder unsere Vermittlung eine Maklerprovision in Höhe von 3 %, zzgl. 19 % gesetzliche Mehrwertsteuer (gesamt 3,57 %), bezogen auf den notariell beurkundeten Kaufpreis an uns erbringt. Zur Abstimmung eines Besichtigungstermins in dieser Liegenschaft sowie zur Erteilung aller gesetzlichen Informationen gemäß § 34c der Gewerbeordnung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Alle Angaben beruhen auf den Mitteilungen des Verkäufers. Diese sind soweit möglich geprüft und erfolgen nur nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit. Dieses Angebot ist vertraulich und nur für Sie bestimmt. Die Weitergabe ist nicht gestattet. Sofern von diesem Angebot von dritter Seite mittelbar oder unmittelbar Gebrauch gemacht wird, ist von Ihnen die gesamte Provision in Höhe von 7,14 % vom notariell beurkundeten Kaufpreis, an uns zu zahlen.