Ruhig gelegene und geräumige Erdgeschosseinheit mit eigenem Garten in Düsseldorf Unterrath



Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine Immobilie im Erdgeschoss eines gepflegten 5-Parteien-Mehrfamilienhauses inklusive großem Garten- und Terrassenbereich 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.

Aktuell ist das Objekt in zwei Einheiten geteilt. Die Einheit zur Linken wird als Gewerbe genutzt, während die rechte Seite leer steht und zu Wohnzwecken genutzt wird. Laut Teilungserklärung ist das Erdgeschoss als eine Einheit zu betrachten und verfügt über eine Gesamtfläche von 189 m².

Das Gewerbe ist ca. 116m² groß. Die Einheit ist derzeit noch an eine Arztpraxis vermietet, wurde aber zum 30.06.2024 gekündigt. Sie verfügt über fünf Räume, eine Küche mit

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

integrierter Einbauzeile, ein WC, einen geräumigen Empfangsbereich sowie einen Süd-Balkon.
Die Wohneinheit verfügt über ca. 73m³ und setzt sich zusammen aus einem geräumigen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einem Duschbad, einer Küche (derzeit noch ohne Wasser- und Starkstromanschluss) und einem großzügigen Gartenbereich.
Sie betreten die Wohnung in dem einladenden Eingangsbereich, ausgestattet mit einer großen Einbaugarderobe und einem praktischen Abstellraum. Der hochwertige Parkettboden, welcher in einem Großteil der Wohnung verlegt ist, sowie die geschmackvollen Designer-Deckenstrahler ebnen Ihren Weg in das geräumige Wohnzimmer. Dank der großen Fensterfront wird dieser Raum angenehm mit Licht erfüllt und bereitet Ihnen einen wunderbaren Blick in den Garten. Dieser Bereich, bestehend aus einer großen Terrassen- sowie Wiesenfläche, welche Sie über eine kleine Treppe erreichen, wird ausschließlich von der Wohnung genutzt. Die ca. 28m² große Terrasse ist ebenerdig zur Wohnung und der Garten ist ca. 237m² groß, wurde professionell von Gärtnern angelegt und wird regelmäßig gepflegt. Durch seine südliche Ausrichtung genießen Sie die wunderbare Bepflanzung aus dem alten Baumbestand und den professionell angelegten Sträuchern- und Staudenbeeten. Im hinteren Bereich des Gartens befindet sich ein gepflasterter Bereich mit Bank für sonnige Abendstunden. Geschützt zur Hofseite und außer Sichtweise der meisten Nachbarn gelegen, haben Sie hier eine private Oase, die Sie ideal mit Ihrer Familie nutzen können.
Ebenfalls von der Diele erreichen Sie Schlafzimmer, Bad und Küche. Das Schlafzimmer bietet Ihnen genügend Raum zur Unterbringung eines großen Bettes und eines Kleiderschrankes. Angrenzend befindet sich ein Zimmer, welches sich ideal als Küche nutzen lässt. Die Anschlussmöglichkeiten für Starkstrom und Wasser können problemlos installiert werden.
Das gepflegte Badezimmer ist mit einer praktischen Duschwanne ausgestattet.
Der derzeitige Eigentümer hat viel Wert auf hochwertige Ausführung und Einrichtung gelegt.

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

Ein geräumiges, trockenes Kellerabteil sorgt für weiteren Stauraum. Zur gemeinschaftlichen Nutzung befindet sich im Kellerbereich eine Waschküche mit genügend Platz für Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner.
Die ebenfalls hier befindliche Sauna lädt zum Entspannen ein.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser Immobilie 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_2418
PLZ:	40468
Ort:	Düsseldorf / Unterrath
Verfügbar ab:	ab sofort
Objektart:	Wohnung
Objekttyp:	Etagenwohnung
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaufpreis:	660.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	2,38 % 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. 189 m²
Nutzfläche:	222 m²
Anzahl Zimmer:	8
Anzahl Badezimmer:	2

Energie-Angaben

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

Lage

Die Einheit 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 Aufgebot 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 hervorragende 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

- derzeit in zwei Einheiten geteilt (1x Gewerbe, 1x Wohnen)

Gewerbe:

- 5 Zimmer,

- Empfangsbereich

- Küche

- WC

- Südbalkon

- Nettomonatsmiete: 1.160,- €

- Mietvertrag endet zum 30.06.2024

Wohnung:

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

- 2 Zimmer, (Küche), Diele, Wannenbad

- Parkettboden

- eigener Gartenbereich (ca. 237m² groß)

- Südterrasse mit ca. 28m²

- Küche ohne Starkstrom und Wasseranschluss

- Abstellraum in der Diele

- Einbauschrank in der Diele

Allgemein:

- Öl-Zentralheizung

- elektrische Holzrollläden

- abschließbare Einzelgarage mit hauseigener Hofeinfahrt

- Sauna im Kellerbereich (gehört ausschließlich zu der Erdgeschosseinheit) - ca. 33m²

- Gemeinschaftswaschraum im Kellerbereich

- ruhige Lage; Sackgasse; nahe idyllischem Kittelbach

- elektrische Markise auf der Terrasse

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