Sofort verfügbar: Maisonette im EG mit 3-Zimmern, Pkw-Stellplatz, Terrasse & Balkon in Unterrath



Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit ca. 88 m² Wohnfläche befindet sich in einem 1998 erbauten Mehrfamilienhaus im beliebten Düsseldorfer Stadtteil Unterrath. Auf zwei Ebenen verbindet sie ein individuelles Raumgefühl mit zwei eigenen Außenbereichen, dem Blick ins gepflegte Grün und einem zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplatz.

Im Erdgeschoss bildet die großzügige Wohnküche das Herzstück der Wohnung. Hier gehen Kochen, Essen und Wohnen fließend ineinander über und schaffen einen offenen Ort für das tägliche Leben, vom ersten Kaffee am Morgen bis zum gemeinsamen Abendessen mit Familie oder Freunden. Die vorhandene Einbauküche inklusive Elektrogeräten ist bereits integriert. Direkt vom Wohnbereich gelangen Sie auf den Balkon, der eine schöne Erweiterung des Wohnraums ist und den Blick in den grünen Garten öffnet.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich flexibel an die

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

jeweilige Lebenssituation anpasst – ob als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder zusätzliches Schlafzimmer. Ein weiß gefliestes Gäste-WC rundet die Etage ab.

Über die innenliegende Treppe gelangen Sie in das Souterrain und damit in den privaten Rückzugsbereich der Wohnung. Das großzügige Schlafzimmer bietet ausreichend Raum für eine ruhige und gemütliche Atmosphäre und ist dank der großen Fensterfront lichtdurchflutet. Direkt angrenzend befindet sich das Badezimmer mit Badewanne. Der private Terrassenbereich schafft einen geschützten Platz im Freien – ideal für einen entspannten Start in den Tag, ein gutes Buch oder einen lauen Sommerabend.

Auf dieser Etage gibt es noch einen praktischen Hauswirtschafts- und Lagerraum und zudem einen separaten Zugang zum Kellerbereich des Hauses.

Ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage ist im Angebot enthalten und ermöglicht komfortables Parken direkt im Haus. Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2017. Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Das monatliche Hausgeld inklusive Rücklage beträgt derzeit 450 €.

Gerade die Aufteilung über zwei Ebenen verleiht dieser Wohnung ihren besonderen Charakter. Während sich das gemeinsame Leben im offenen Erdgeschoss abspielt, entsteht im Souterrain ein eigener, geschützter Rückzugsbereich. Balkon, Terrasse und der gepflegte Garten bringen gleichzeitig ein Stück Grün in den Alltag – eine interessante Kombination für Paare, kleine Familien oder alle, die Wohnen und Homeoffice angenehm miteinander verbinden möchten.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_ML_3222
PLZ:	40468
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	Sofort

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Objektart:	Wohnung
Objekttyp:	Maisonette
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaufpreis:	395.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	Die Käuferprovision beträgt 2,19 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 89 m²
Nutzfläche:	4 m²
Anzahl Zimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	2

Energie-Angaben

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Baujahr:	1998
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzsklasse:	E
Energieverbrauch:	161.3 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	11.12.2027

Lage

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.

Lebensmittelgeschäfte für den täglichen Bedarf, wie Aldi, REWE, Penny und Netto, 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, der Turn und Sportverein Düsseldorf Nord und die Düsseldorfer Tennisfreunde. All diese Einrichtungen bieten ein breites Sportangebot.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Nordpark und den Rhein, wo es sich hervorragende entspannen lässt. Auch Heutzutage gibt es noch Brauchtum in Unterrath. Die "Hahnekirmes" findet jährlich um den 20. September auf dem Schützenplatz statt und stellt traditionell das letzte Schützenfest des Düsseldorfer Schützenjahrs dar und ist definitiv einen Besuch wert.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Die Verkehrsanbindungen könnten kaum besser sein. Unterrath ist nur wenige Fahrminuten entfernt von den Autobahnen 44 und 52 sowie der Bundesstraße 8.
Mit den S-Bahnlinien S1 und S11 sowie der Straßenbahn 705 und 707 erreichen Sie die umliegenden Stadtteile auf schnellstem Wege.
Des Weiteren halten die Buslinien 721, 722, 729, 730, 760, 776, 896 und nachts die NE1, NE2, 807 und 810 allesamt an den Unterrather Bushaltestellen und bilden ein perfektes Verkehrsnetz.

Ausstattung

- ca. 88 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- 3 Zimmer mit besonderem Maisonette-Charakter
- Wohnungseingang im Erdgeschoss
- großzügiger Wohn-, Koch- und Essbereich
- Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- Balkon direkt am Wohnbereich
- flexibel nutzbares Zimmer als Kinder-, Arbeits-, Gästezimmer
- separates Gäste-WC im Erdgeschoss
- großzügiges Schlafzimmer im Souterrain
- Badezimmer mit Badewanne
- privater Terrassenbereich als zweite Außenfläche
- Hauswirtschafts- und Lagerraum
- separater Zugang zum Kellerbereich
- Tiefgaragenstellplatz
- Baujahr 1998
- Fußbodenheizung
- Gaszentralheizung aus 2017
- gepflegter Zustand
- hochwertiger Fliesenboden
- Hausgeld inkl. Rücklage 450€ monatlich

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

- gefragte Lage in Düsseldorf-Unterrath

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