Baumgarten
Immobilien



**Objekt-Nr. P2040**

40627 DÜSSELDORF

# Großzügige 3 Zimmerwohnung in Düsseldorf-Unterbach

| WOHNFLÄCHE | BAUJAHR | ZIMMER | KALTMIETE |
|---|---|---|---|
| ca. 89 m² | 1996 | 3 | 1.125 € |



Wohnung zur Miete

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaltmiete | **1.125 €** |
| Nebenkosten | **225 €** |
| Heizkosten in NK. enthalten | **Ja** |
| Wohnfläche | **ca. 89 m²** |
| Zimmer | **3** |
| Verfügbar ab | **01.01.2027** |
| Baujahr | **1996** |
| Kategorie | **Standard** |
| Zustand | **Gepflegt** |
| Unterkellert | **Ja** |
| Etage | **1** |
| Etagen | **2** |
| Schlafzimmer | **2** |
| Badezimmer | **2** |
| Wohneinheiten | **8** |
| Balkone | **1** |
| Bad mit | **Dusche, Wanne** |

| | |
|---|---|
| Boden | **Parkett** |
| Wasch-/Trockenraum | **Ja** |
| Abstellraum | **Ja** |
| Tiefgarage · Anzahl | **1** |
| Tiefgarage · Miete pro Einheit | **75 €** |
| Energieausweistyp | **Verbrauch** |
| Gültig bis | **29.09.2027** |
| Ausstellungsdatum | **29.09.2017** |
| Primärenergiebedarf | **118,2 kWh/(m²a)** |
| Endenergieverbrauch | **107,4 kWh/(m²a)** |
| Energieeffizienzklasse | **D** |
| Wärmewert | **107,4 kWh/(m²a)** |
| Wesentlicher Energieträger | **Gas** |
| Befeuerungsart | **Gas** |
| Heizungsart | **Zentralheizung** |
| Energieausweis | **2014** |

Andreas Baumgarten
Tel. 0211-69990650
info@baumgarten-immobilien.de

Baumgarten Immobilien



Schlafzimmer

# Objektbeschreibung

Diese attraktive Etagenwohnung bietet auf 89 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause. Mit drei großzügigen Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer und zwei Bäder, bietet diese Wohnung ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der Wohnbereich besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und viel Tageslicht, das durch die großen Fenster einfällt. Der Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet einen schönen Ausblick ins Grüne. Die Wohnung befindet sich im ersten Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt acht Einheiten. Der großzügige Kellerraum und der praktische Abstellraum innerhalb der Wohnung bieten zusätzliche Staufläche. Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum steht den Mietern zur Verfügung. Die Wohnung ist ab dem 01. Januar 2027 bezugsfrei.

Andreas Baumgarten
Tel. 0211-69990650
info@baumgarten-immobilien.de




Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

# Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in Düsseldorf-Unterbach, einem ruhigen und beliebten Stadtteil, der eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Stadtteile und die Innenstadt bietet. In nur fünf Minuten erreicht man die Autobahn, was eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte ermöglicht. Der Düsseldorfer Hauptbahnhof und der Flughafen sind in etwa 30 Minuten erreichbar und bieten exzellente Verbindungen sowohl national als auch international. Unterbach selbst bietet eine hohe Lebensqualität mit einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten und einer guten Infrastruktur. Zahlreiche Grünflächen und der nahegelegene Unterbacher See laden zu Spaziergängen und entspannenden Outdoor-Aktivitäten ein.

Andreas Baumgarten
Tel. 0211-69990650
info@baumgarten-immobilien.de



Balkon



Wohnzimmer

Andreas Baumgarten

Tel. 0211-69990650

info@baumgarten-immobilien.de



Duschbad



Wannenbad

Andreas Baumgarten

Tel. 0211-69990650

info@baumgarten-immobilien.de



Allgemeingarten

Andreas Baumgarten

Tel. 0211-69990650

info@baumgarten-immobilien.de




Grundriss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Andreas Baumgarten
Tel. 0211-69990650
info@baumgarten-immobilien.de

## Ausstattung

— Hochwertige Etagenwohnung mit erstklassigen Ausstattungsmerkmalen

— Großzügiger Balkon für entspannte Stunden im Freien

— Zwei moderne Bäder: eines mit Dusche, das andere mit Badewanne

— Praktischer Abstellraum und ein zusätzlicher Keller bieten reichlich Stauraum

— Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Nutzung durch die Bewohner

— Teil eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt acht Wohneinheiten

— Eigenständiger Stellplatz in der Tiefgarage, monatlich anmietbar

— Heizkosten sind in den Nebenkosten enthalten für eine unkomplizierte Abrechnung

## Sonstiges

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Als zertifizierter Immobilienbewerter der Sprengnetter Akademie bin ich Ihr kompetenter Partner für die professionelle Immobilienwertermittlung und stehe Ihnen mit Expertise, Erfahrung und modernsten Bewertungen zur Seite. Ob für den Verkauf, die Kaufentscheidung oder die Wertermittlung für Finanzierungszwecke – wir liefern Ihnen präzise und nachvollziehbare Ergebnisse.

Andreas Baumgarten
Tel. 0211-69990650
info@baumgarten-immobilien.de



## Ihr Ansprechpartner


### Andreas Baumgarten

Baumgarten Immobilien GmbH + Co. KG

Telefon: 0211-69990650

E-Mail: info@baumgarten-immobilien.de


Diese Immobilie online