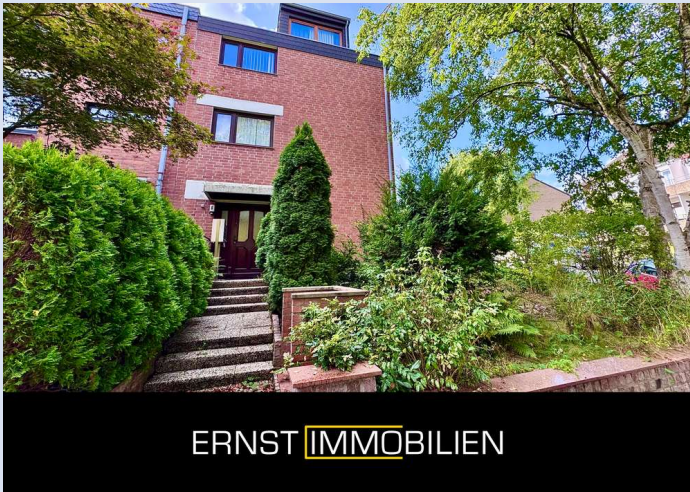


PROVISIONSFREI 4-Familienhaus in Unterbach mit flexibler Nutzung: Privat, Business oder Investment



Am Seeblick 6

40627 Düsseldorf-Unterbach

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 215,82 m²
Kaufpreis: 699.000,00 EUR

Scout-ID: 161602161
Objekt-Nr.: SEEBLICK

ERNST IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner:

ERNST IMMOBILIEN

Herr Michael Ernst

E-Mail: office@michaelernstimmobilien.de

Web: <https://www.michaelernstimmobilien.de>

Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.:	313,00 m ²
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	4
Objektzustand:	Modernisiert
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1971
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2005
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	110,05 kWh/(m ² *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1971
Bezugsfrei ab:	frei
Anzahl Garage/Stellplatz:	3

PROVISIONSFREI 4-Familienhaus in Unterbach mit flexibler Nutzung: Privat, Business oder Investment



Am Seeblick 6

40627 Düsseldorf-Unterbach

Zimmer:	9,00
Wohnfläche ca.:	215,82 m²
Kaufpreis:	699.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Das großzügige Mehrfamilienhaus im gefragten Düsseldorfer Stadtteil Unterbach verbindet auf gelungene Weise ein hohes Maß an Wohnqualität mit einer durchdachten Aufteilung und einer Lage, die sowohl durch ihre Nähe zur Natur als auch durch die gute städtische Anbindung überzeugt.

Errichtet im Jahr 1971, erstreckt sich die Immobilie über eine Gesamtwohnfläche von rund 215 Quadratmetern und steht auf einem Grundstück von etwa 313 Quadratmetern. Mit insgesamt neun Zimmern, die sich auf vier voneinander getrennte, jedoch flexibel nutzbare Wohneinheiten verteilen, eröffnet sich hier ein vielseitiges Wohn- und Anlageobjekt, das sowohl für Familien mit dem Wunsch nach einem Mehrgenerationenhaus als auch für Kapitalanleger mit Blick auf solide Vermietungsperspektiven interessant ist.

Die einzelnen Wohnungen sind sinnvoll gegliedert und zugleich variabel nutzbar.

Im Erdgeschoß befindet sich eine helle Drei-Zimmer-Wohnung (53,50qm), die durch den direkten Zugang zum Innenhof eine besondere Wohnqualität erhält und sich für Familien ebenso wie für Paare anbietet.

Die Gartenebene bietet eine Zwei-Zimmer-Wohnung (66,06qm) mit Zugang ins Grüne, die eine angenehme Wohnatmosphäre schafft und besonders für Paare oder kleine Familien geeignet ist.

Im ersten Obergeschoss steht eine weitere Zwei-Zimmer-Wohnung (57,00qm) zur Verfügung, die durch einen zusätzlichen Ankleideraum und einen Balkon besonderen Komfort bietet.

Das Dachgeschoss schließlich beherbergt eine charmante Zwei-Zimmer-Wohnung (39,29qm) mit offener Wohnküche, die durch ihre gemütliche Gestaltung als idealer Rückzugsort für Singles oder junge Paare überzeugt. Jede Einheit verfügt über eine eigene Küche und ein separates Badezimmer, wodurch eine unabhängige Nutzung jederzeit gewährleistet ist.

Das Haus wurde baulich kontinuierlich gepflegt und modernisiert, sodass es heute einen sehr soliden Gesamteindruck vermittelt. Im Jahr 1998 erfolgte eine umfassende Sanierung des Daches, im Jahr 2000 wurden die Heizungsanlage sowie die Gas-, Wasser- und Stromleitungen erneuert und die Bäder modernisiert, während 2005 die Fenster ausgetauscht wurden. Die großen Fensterflächen in allen Wohneinheiten sorgen für helle, freundliche Räume, die durch verschiedene Außenbereiche wie Terrasse, Balkon, Innenhof und Garten ergänzt werden.

Besonders im Dachgeschoss schafft eine installierte Klimaanlage zusätzlichen Wohnkomfort.

Auch in funktionaler Hinsicht hat die Immobilie einiges zu bieten. Eine Garage sowie zwei weitere Stellplätze sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten, die in dieser gewachsenen Wohngegend einen besonderen Vorteil darstellen. Ein kleiner Vorgarten fügt das Haus harmonisch in die Umgebung ein und

unterstreicht die ansprechende Gesamterscheinung.

Im Inneren sorgen hochwertige Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat, moderne Türen und Zargen sowie eine Gegensprechanlage für ein zeitgemäßes Wohnumfeld. Darüber hinaus sind Einbauküchen und ausgewähltes Mobiliar bereits im Kaufpreis enthalten, was das Angebot zusätzlich abrundet.

Insgesamt überzeugt das Mehrfamilienhaus in Düsseldorf-Unterbach durch seine gelungene Kombination aus durchdachter Architektur, gepflegtem Zustand, vielseitiger Nutzbarkeit und einer Lage, die gleichermaßen Ruhe, Natur und die Vorzüge urbaner Infrastruktur vereint. Damit stellt es sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren eine werthaltige und attraktive Immobilie dar.

Ausstattung:

Allgemeine Daten

- Großzügiges Mehrfamilienhaus im gefragten Stadtteil Düsseldorf-Unterbach

- Baujahr: 1971
- Grundstück: ca. 313 m²
- Wohnfläche: ca. 215 m²
- Insgesamt 9 Zimmer, verteilt auf 4 Wohneinheiten
- Geeignet als Mehrgenerationenhaus oder Anlageobjekt

Wohneinheiten

Erdgeschoss: 3-Zimmer-Wohnung, ca. 53,5 m², mit direktem Zugang zum Innenhof

Gartenebene: 2-Zimmer-Wohnung, ca. 66,1 m², mit Zugang ins Grüne

1. Obergeschoss: 2-Zimmer-Wohnung, ca. 57 m², mit Ankleideraum und Balkon

Dachgeschoss: 2-Zimmer-Wohnung, ca. 39,3 m², mit offener Wohnküche, gemütlicher Rückzugsort, Klimaanlage

Jede Einheit mit eigener Küche und separatem Bad

Modernisierungen & Zustand

1998: Dach umfassend saniert
2000: Heizungsanlage, Gas-, Wasser- und Stromleitungen erneuert; Bäder modernisiert
2005: Fenster erneuert

Gepflegter Gesamtzustand, helle Räume dank großer Fensterflächen

Außenbereiche

Terrasse, Balkon, Innenhof und Garten
Kleiner Vorgarten, harmonische Einbindung in die Umgebung

Ausstattung

Hochwertige Bodenbeläge (Fliesen, Laminat)

PROVISIONSFREI 4-Familienhaus in Unterbach mit flexibler Nutzung: Privat, Business oder Investment



Am Seeblick 6

40627 Düsseldorf-Unterbach

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 215,82 m²
Kaufpreis: 699.000,00 EUR

Moderne Türen und Zargen
Gegensprechanlage
Einbauküchen und ausgewähltes Mobiliar im Kaufpreis enthalten

Parkmöglichkeiten
Garage, Zwei weitere Stellplätze

Lage:

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Düsseldorfer Stadtteil Unterbach, einer der beliebtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt, die für ihre naturnahe Umgebung ebenso geschätzt wird wie für ihre gute Infrastruktur.

Unterbach hat sich seinen fast dörflichen Charakter bewahrt, ohne dabei auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten zu müssen. Hier genießen die Bewohner die Ruhe einer grünen Umgebung, während sie gleichzeitig in kurzer Zeit die Düsseldorfer Innenstadt erreichen können.

Ein besonderes Highlight der Lage ist die unmittelbare Nähe zum Unterbacher See, einem weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannten Naherholungsgebiet. Ob Schwimmen an den gepflegten Strandabschnitten, Segeln und Surfen auf dem Wasser oder Spaziergänge und Radtouren entlang der Uferwege – der See bietet zu jeder Jahreszeit eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Für Familien mit Kindern ist zudem das vielseitige Angebot an Spiel- und Sportflächen ein echter Pluspunkt. Auch die Infrastruktur überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Ein Supermarkt, eine Apotheke und eine Bäckerei liegen im direkten Umfeld, sodass kurze Wege den Alltag erleichtern. Für Familien stehen sowohl Kindertagesstätten als auch Schulen in der Nähe zur Verfügung, darunter die Carl-Sonnenschein-Schule, die bequem erreichbar ist. Ärztliche Versorgung ist ebenfalls in der Umgebung gewährleistet, wodurch eine rundum sichere Versorgung gewährleistet ist.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere Buslinien stellen eine direkte Verbindung in die umliegenden Stadtteile Eller und Gerresheim her, von wo aus der Düsseldorfer Hauptbahnhof in kurzer Zeit erreicht wird. Der Bahnhof Düsseldorf-Gerresheim bietet eine schnelle Zusanbindung, die Pendlern eine bequeme Erreichbarkeit des Zentrums in nur wenigen Minuten ermöglicht. Auch die Autobahnen A46 und A3 liegen nicht weit entfernt, sodass Ziele im gesamten Rheinland sowie die Städte Köln und Wuppertal zügig erreichbar sind.

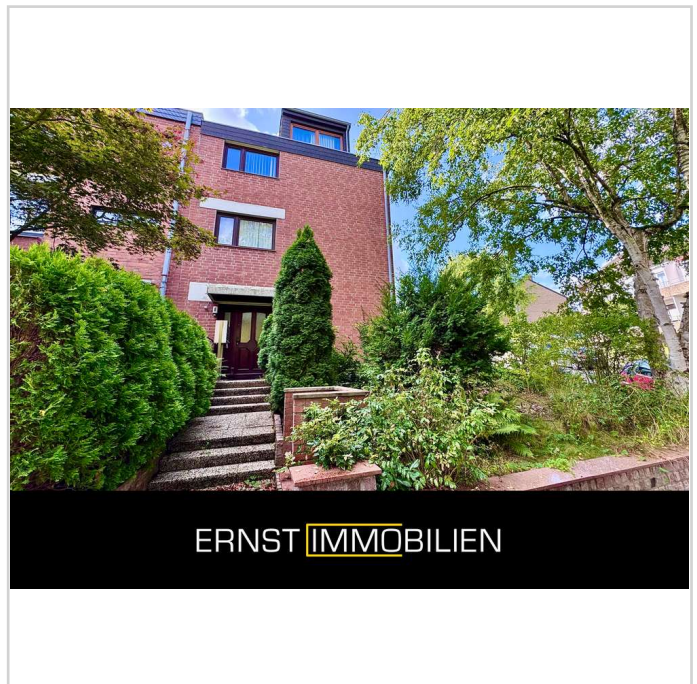
Die Kombination aus idyllischer Lage im Grünen, einer ausgeprägten Familienfreundlichkeit, einer sehr guten Nahversorgung und der schnellen Anbindung an die Düsseldorfer City verleiht dieser Immobilie eine außergewöhnliche Attraktivität.

Unterbach verbindet das Beste aus zwei Welten: die Nähe zur Natur und die unmittelbare Erreichbarkeit urbaner Strukturen. Damit ist der Stadtteil einer der gefragtesten Wohnorte Düsseldorfs – sowohl für Familien, die Wert auf Lebensqualität

legen, als auch für Menschen, die eine gute Balance zwischen Ruhe und Stadtnähe suchen.

Sonstiges:

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Irrtümer, Auslassungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind ausschließlich die im Kauf- bzw. Mietvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation und stellt kein vertragliches Angebot dar.



ERNST IMMOBILIEN

Hausansicht

PROVISIONSFREI 4-Familienhaus in Unterbach mit flexibler Nutzung: Privat, Business oder Investment



Am Seeblick 6

40627 Düsseldorf-Unterbach

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 215,82 m²
Kaufpreis: 699.000,00 EUR



Hausansicht



Hausansicht

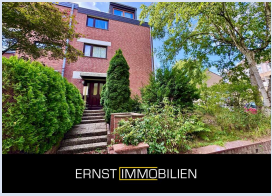


PKW-Stellplätze



Wohnzimmer

PROVISIONSFREI 4-Familienhaus in Unterbach mit flexibler Nutzung: Privat, Business oder Investment



Am Seeblick 6
40627 Düsseldorf-Unterbach

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 215,82 m²
Kaufpreis: 699.000,00 EUR



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer DG



Flur DG

PROVISIONSFREI 4-Familienhaus in Unterbach mit flexibler Nutzung: Privat, Business oder Investment



Am Seeblick 6
40627 Düsseldorf-Unterbach

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 215,82 m²
Kaufpreis: 699.000,00 EUR



Wohnzimmer DG



Badezimmer

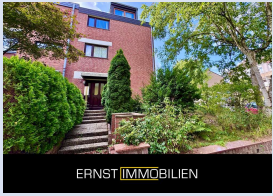


Badezimmer



Küche

PROVISIONSFREI 4-Familienhaus in Unterbach mit flexibler Nutzung: Privat, Business oder Investment



Am Seeblick 6
40627 Düsseldorf-Unterbach

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 215,82 m²
Kaufpreis: 699.000,00 EUR



Treppenhaus



Essbereich



Bad



Schlafzimmer

PROVISIONSFREI 4-Familienhaus in Unterbach mit flexibler Nutzung: Privat, Business oder Investment



Am Seeblick 6
40627 Düsseldorf-Unterbach

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 215,82 m²
Kaufpreis: 699.000,00 EUR



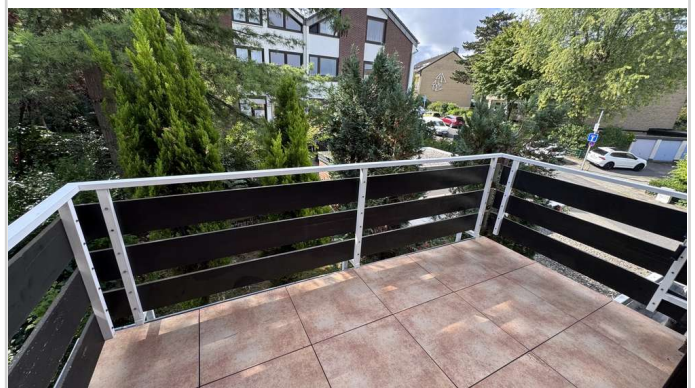
Badezimmer



Küche



Wohnzimmer



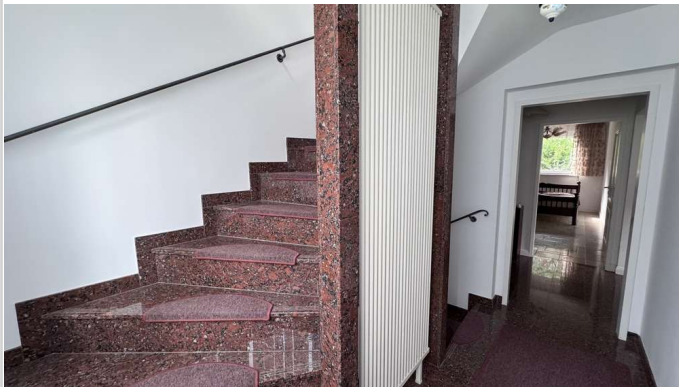
Balkon

PROVISIONSFREI 4-Familienhaus in Unterbach mit flexibler Nutzung: Privat, Business oder Investment

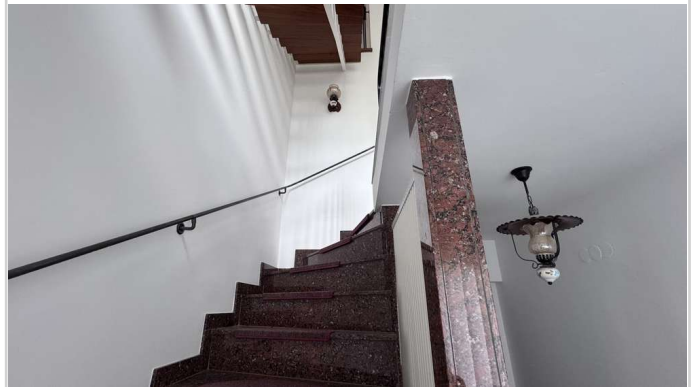


Am Seeblick 6
40627 Düsseldorf-Unterbach

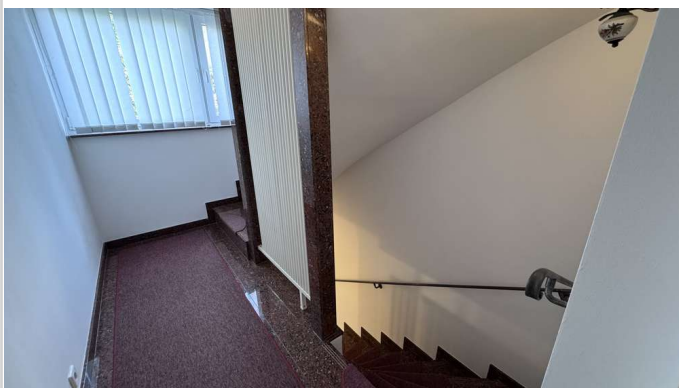
Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 215,82 m²
Kaufpreis: 699.000,00 EUR



Treppenhaus



Treppenhaus



Treppenhaus



Flur

PROVISIONSFREI 4-Familienhaus in Unterbach mit flexibler Nutzung: Privat, Business oder Investment



Am Seeblick 6

40627 Düsseldorf-Unterbach

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 215,82 m²
Kaufpreis: 699.000,00 EUR



Flur



Terrasse

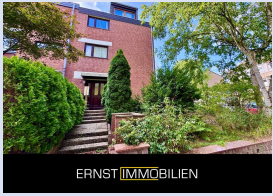


Terrasse



Garten

PROVISIONSFREI 4-Familienhaus in Unterbach mit flexibler Nutzung: Privat, Business oder Investment



Am Seeblick 6
40627 Düsseldorf-Unterbach

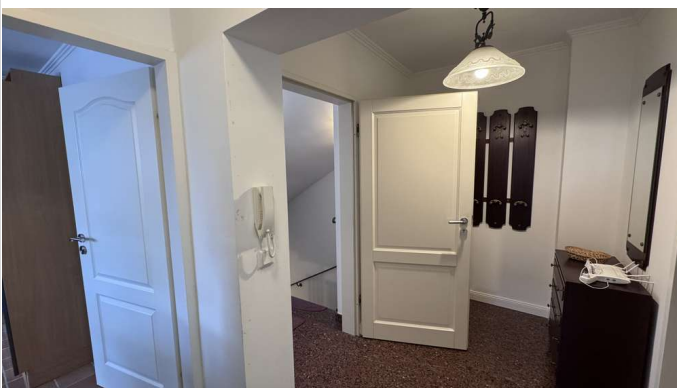
Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 215,82 m²
Kaufpreis: 699.000,00 EUR



Badezimmer



Badezimmer

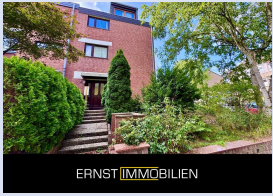


Flur



Küche

PROVISIONSFREI 4-Familienhaus in Unterbach mit flexibler Nutzung: Privat, Business oder Investment



Am Seeblick 6
40627 Düsseldorf-Unterbach

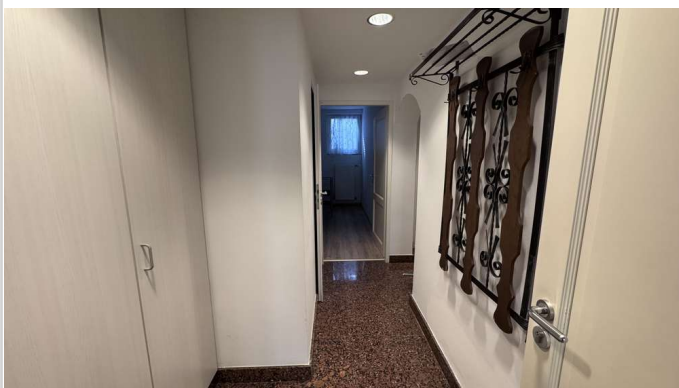
Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 215,82 m²
Kaufpreis: 699.000,00 EUR



Küche



Eingangsbereich

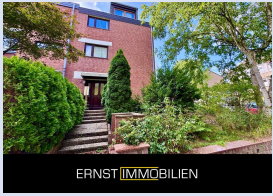


Flur



Wohnzimmer

PROVISIONSFREI 4-Familienhaus in Unterbach mit flexibler Nutzung: Privat, Business oder Investment



Am Seeblick 6
40627 Düsseldorf-Unterbach

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 215,82 m²
Kaufpreis: 699.000,00 EUR



Schlafzimmer EG



Innenhof EG

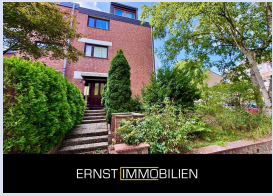


Flur



Küche EG

PROVISIONSFREI 4-Familienhaus in Unterbach mit flexibler Nutzung: Privat, Business oder Investment



Am Seeblick 6
40627 Düsseldorf-Unterbach

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 215,82 m²
Kaufpreis: 699.000,00 EUR



Wohnküche EG



Wohnküche EG



Luftbild

PROVISIONSFREI 4-Familienhaus in Unterbach mit flexibler Nutzung: Privat, Business oder Investment



Am Seeblick 6

40627 Düsseldorf-Unterbach

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 215,82 m²
Kaufpreis: 699.000,00 EUR

