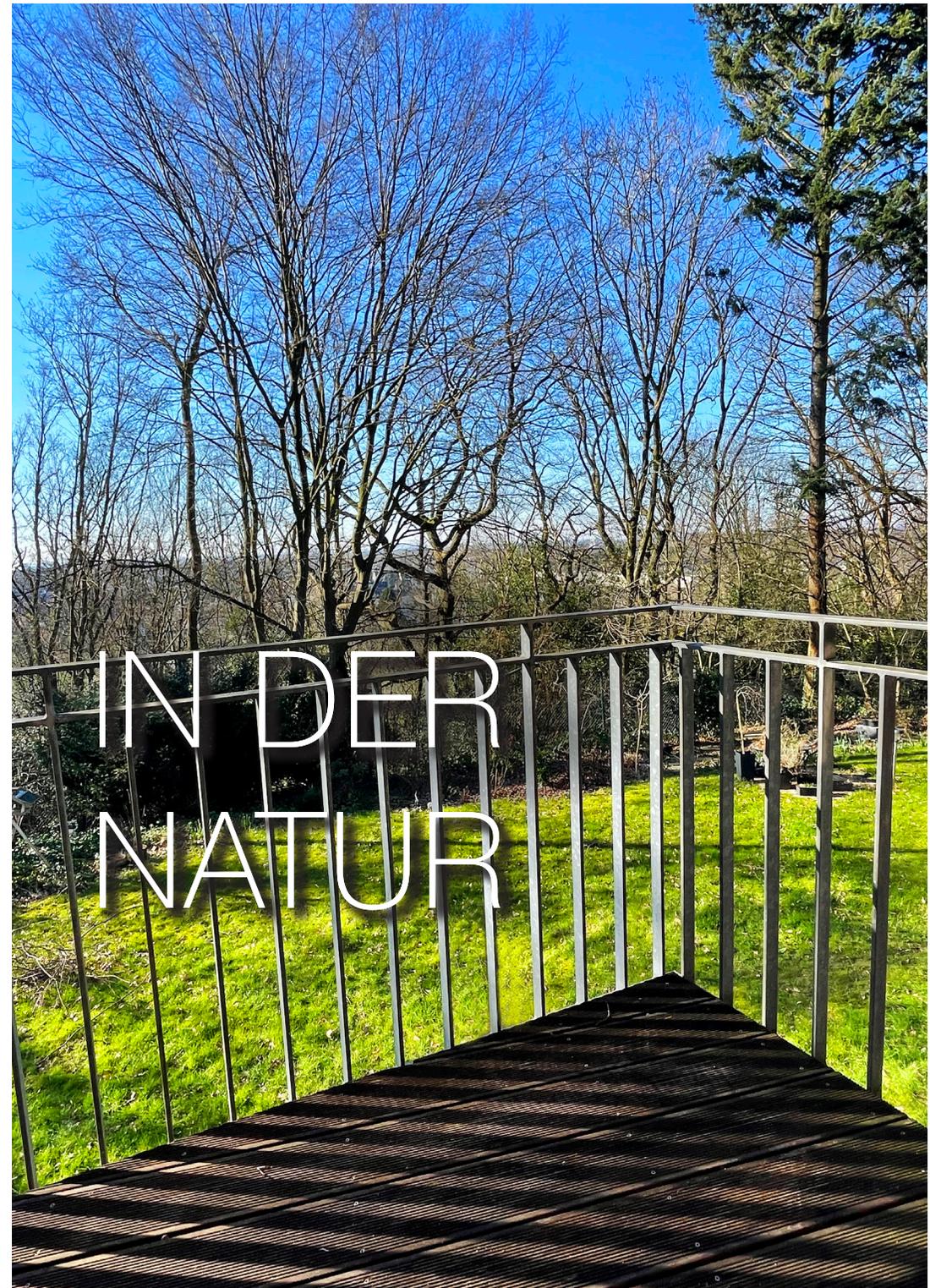


# STADTNAH WOHNEN

Exklusive, sanierte 3-Zimmer-Wohnung  
mit Balkon in Düsseldorf-Unterbach

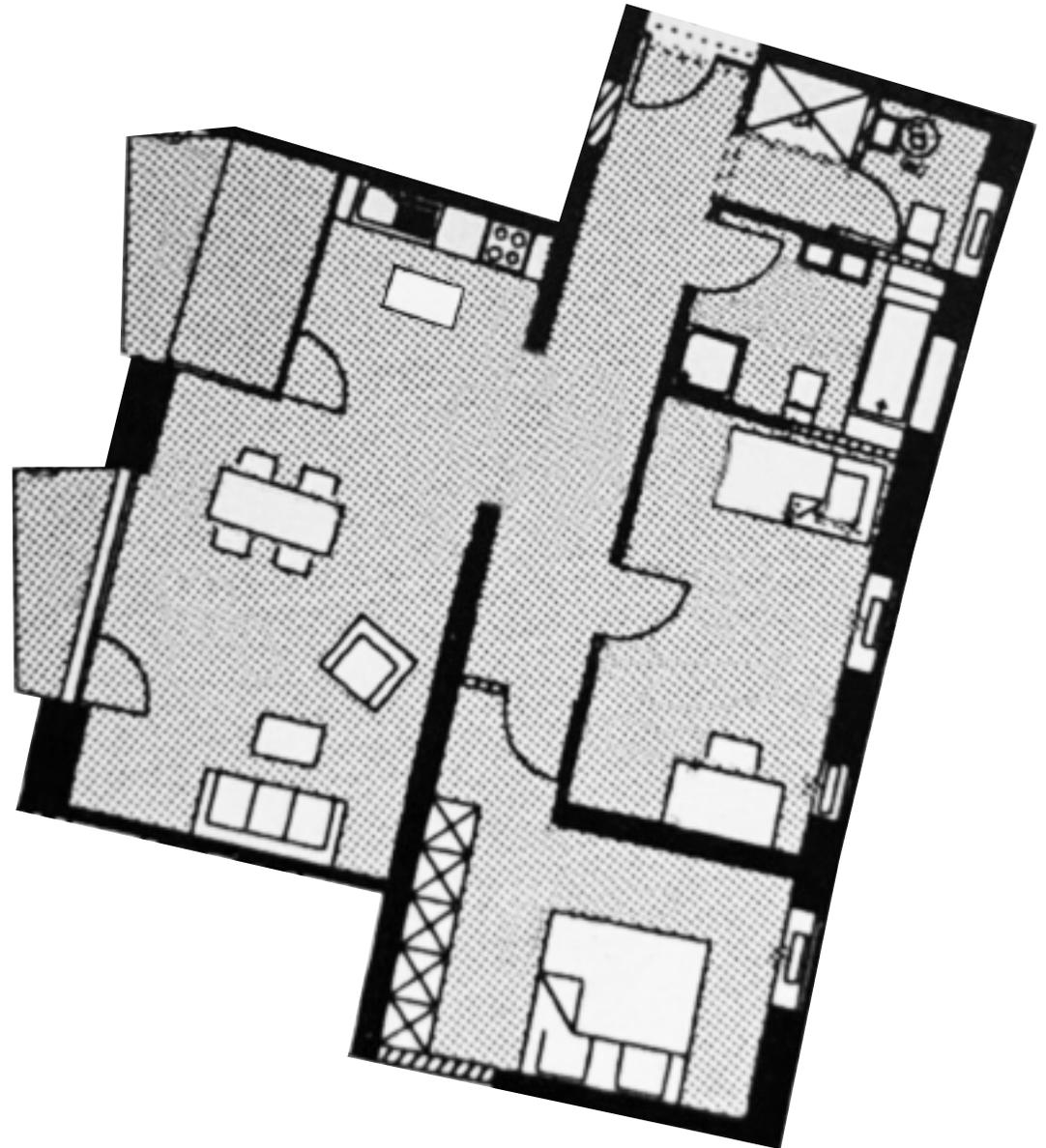


# OBJEKT DATEN

- 92,76 qm, 1. OG
- 3 Zimmer, Bad, Gäste-WC
- 2 Balkone
- offener Wohn-Essbereich  
inkl. Einbauküche
- gehobene Ausstattung
- Eichenparkettboden
- Fußbodenheizung, Öl-Heizung
- Kellerraum
- PKW-Stellplatz
- Baujahr 1968, kernsaniert 2013
- wird unvermietet verkauft

Kaufpreis: **479.000 EUR**

zzgl. 3,57% Vermittlungsprovision



# OBJEKT LAGE

Die wunderschöne Wohnung liegt in einem denkmalgeschützten Kloster, direkt im Naturschutzgebiet nahe des Unterbacher Sees in 40627 Düsseldorf-Unterbach, angrenzend an die Stadtteile Gerresheim und Vennhausen.

Das Objekt mit insgesamt 31 Parteien befindet sich in ruhiger Waldlage mit direkter Zufahrt zur Hauptverkehrsstraße in einer weitläufigen Anlage.

Trotz der naturnahen Lage ist die Verkehrsanbindung ausgezeichnet. Die Autobahnen A3 und A46 sind weniger als 5 km entfernt und über die nahegelegenen S-Bahnstationen ist der Düsseldorfer Hauptbahnhof in weniger als 10 Minuten zu erreichen.



# OBJEKT BESCHREIBUNG

Das ehemalige Klostergebäude liegt am Ende einer ruhigen Anliegerstraße. Umgeben von Wald im stadtnah gelegenen Unterbacher Forst, wurde das Objekt 2013 denkmalgerecht saniert. Nutzen Sie das Privileg eines besonderen Angebotes in außergewöhnlicher Lage: die denkmalgeschützte Klosteranlage auf einem parkähnlichen Grundstück im Landschaftsschutzgebiet als exklusives Wohnensemble.

Die moderne Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des kernsanierten Servitinnen-Klosters und zeichnet sich durch eine hochwertige Bauausführung inkl. Fußbodenheizung, Eichenparkettböden und Holzfenstern aus. Die zwei Balkone und Fenster des offenen Wohnbereichs bieten Ihnen einen Blick direkt ins Grüne und den Wald.



# KÜCHE/ WOHNRAUM

Die Wohnung verfügt über einen offenen Wohn-  
Küchenbereich mit einer zeitlosen Einbauküche inkl.  
Küchenblock. Von den beiden Balkone hat man einen  
direkten Blick auf den angrenzenden Wald.



# SCHLAFZIMMER & FLUR

Die beiden Schlafzimmer sind zum ruhigen Innenhof gerichtet und mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet.

Ebenso der geräumige Flur, der alle Zimmer verbindet und genügend Abstellfläche für Garderobe o.ä. bietet.



# BAD & GÄSTE-WC

Das Bad ist mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken ausgestattet und verfügt wie alle anderen Räume über Fußbodenheizung. Genauso wie im Gäste-WC findet sich hier ein modernes wie zeitloses Fliesenkonzept.



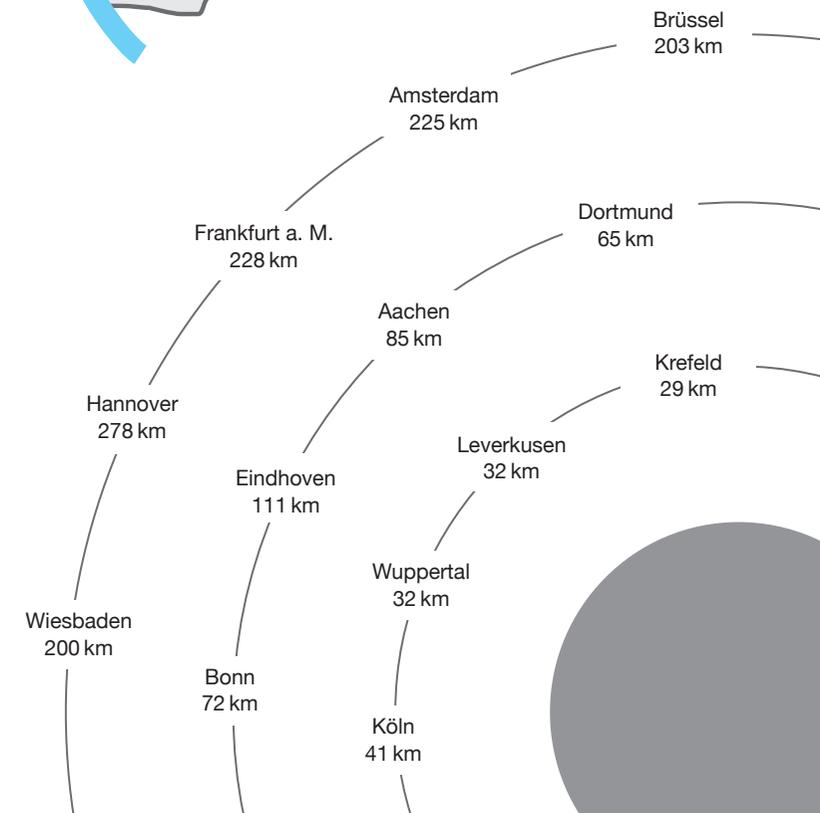
# OBJEKT UMGEBUNG

Perfekte Infrastruktur – alle Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie in unmittelbarer Nachbarschaft. Drei Grundschulen, eine Realschule und vier Kindertagesstätten stehen alleine im direkt benachbarten Vennhausen zur Verfügung, weitere Schulen und Kindergärten und ein Krankenhaus sind in Unterbach selbst und im nahen Gerresheim vorhanden.

Der Unterbacher See ist eines der beliebtesten Düsseldorfer Naherholungsgebiete. Dort kommen nicht nur Badegäste auf ihre Kosten, sondern auch Surfer, Segler und Angler. Das Freizeitangebot wird abgerundet durch einige Reitställe sowie zahlreiche Sportplätze, Tennisvereine und Golfclubs.



Düsseldorf  
**Stadtteil**  
**Unterbach**



# KONTAKT

Haben Sie Interesse? Gerne können Sie uns für genauere Infos kontaktieren.



Real Estate Communication

Asp.: Birte Fröhlich

Lindenstr. 14, 50674 Köln

0163 420 66 01

[info@bird-immobilien.de](mailto:info@bird-immobilien.de)

[www.bird-immobilien.de](http://www.bird-immobilien.de)