

# EXKLUSIVE WOHNUNG

Wunderschöne EG-Wohnung  
mit 3 Balkonen



MIT BLICK  
INS GRÜNE

# OBJEKT DATEN

- ca. 120qm EG-Wohnung
- 4 Zimmer, Abstellraum, Bad, Gäste-WC
- 3 Balkone
- offener Wohn-Essbereich
- gehobene Ausstattung
- Eichenparkettboden
- Fußbodenheizung, Öl-Heizung
- Kellerraum
- PKW-Stellplatz
- Baujahr 1968, saniert 2013
- wird unvermietet verkauft

Kaufpreis: **630.000 EUR**

zzgl. 2,9% Vermittlungsprovision



# OBJEKT LAGE

Die wunderschöne EG-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 Erdgeschoss des kernsanierten Servitinnen-Klosters und zeichnet sich durch eine hochwertige Bauausführung inkl. Fußbodenheizung, Eichenparkettböden und Holzfenstern aus. Die drei Balkone und alle Fenster bieten Ihnen einen Blick direkt ins Grüne und den Wald.



# EINGANG

Zum ebenerdigen Eingang führen breite, flache Stufen, der Eingang ist überdacht.

Auch an Ihre persönliche Sicherheit wurde gedacht – die Wohnung ist mit einer Videoüberwachungsanlage inkl. moderner Gegensprechanlage an der Eingangstür ausgestattet.

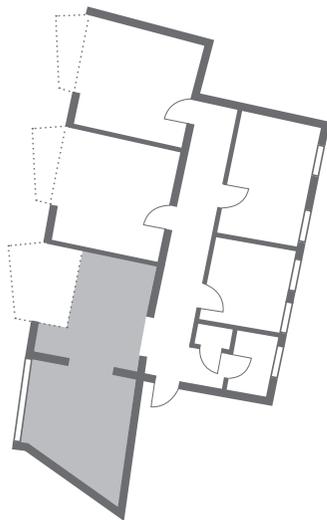


# KÜCHE/ WOHNRAUM

Die Wohnung verfügt über einen offenen Wohn-  
Küchenbereich mit einer Größe von 31,5 qm.

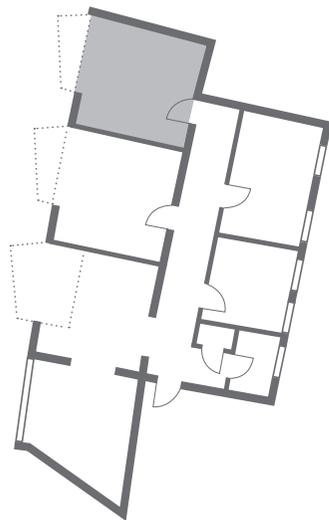
An diesem Raum befindet sich der größte der drei  
Balkone und man hat einen direkten Blick auf den  
angrenzenden Wald.

Die Einbauküche kann vom Vormieter übernommen  
werden, ist aber kein Muss.



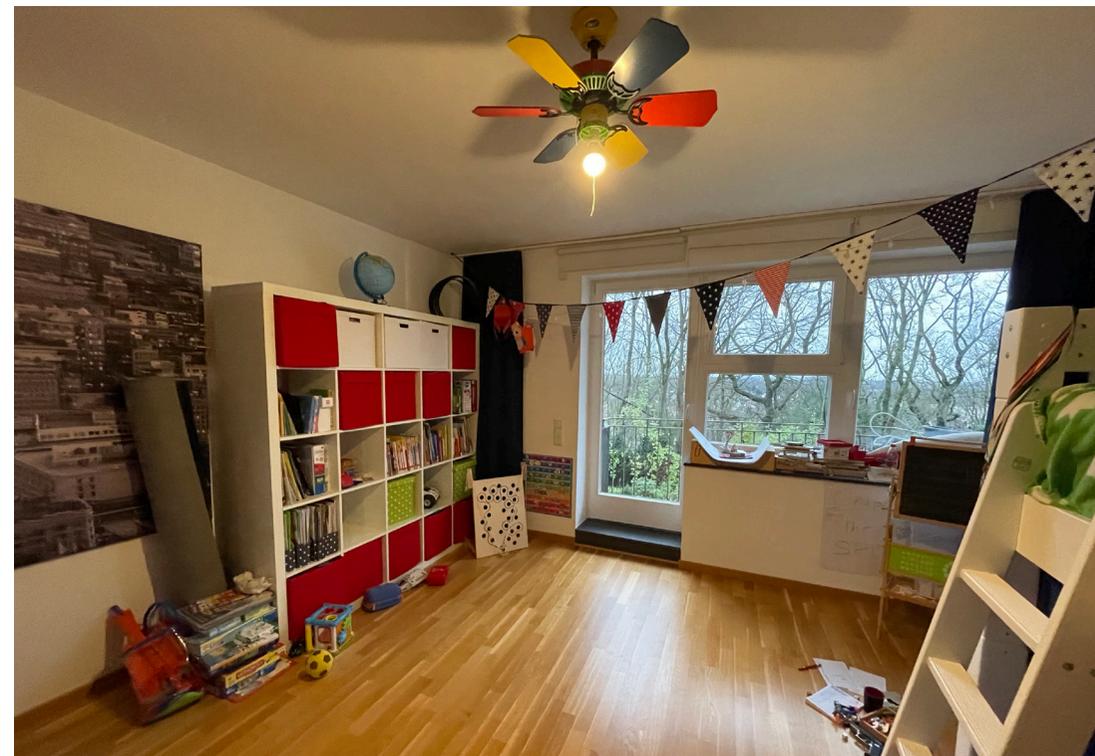
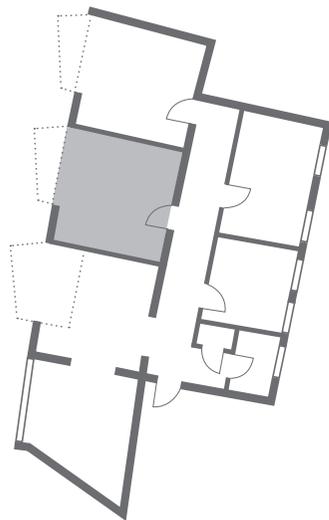
# RAUM 1

Dieser Raum hat 17,3qm und ebenfalls einen kleinen Balkon, so dass man direkt in die pure Natur blickt.



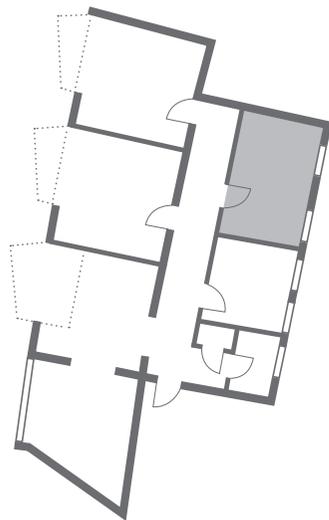
# RAUM 2

Der zweite Raum hat 18qm und Zugang zum dritten Balkon, ebenfalls mit tollem Blick ins Grüne.



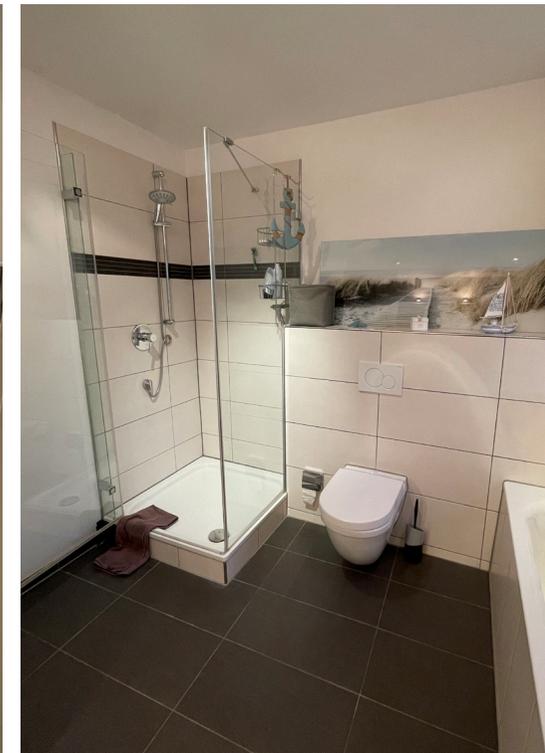
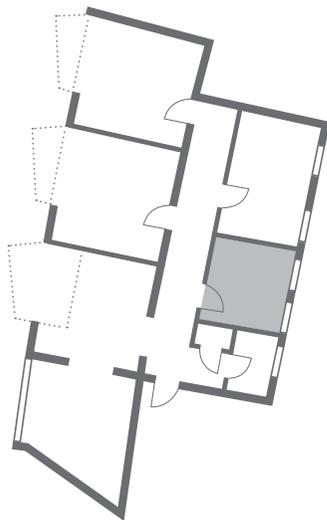
# RAUM 3

Der dritte Raum hat eine Größe von 14 qm und ein Fenster zur ruhigen Innenhofseite des Gebäudes.



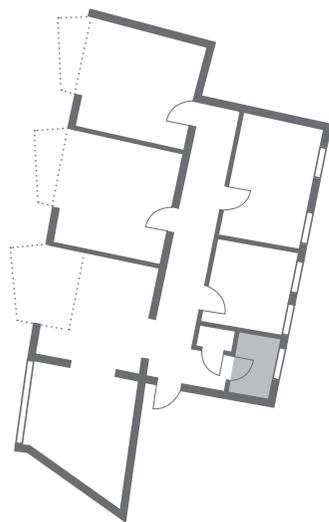
# BAD

Das 9,8qm große Bad ist ausgestattet mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken und besitzt neben der Fußbodenheizung eine handtuchrocknende Wandheizung.



# GÄSTE-WC

Das WC ist 3,9 qm groß, direkt neben der 1,2 qm großen Abstellkammer gelegen und mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss versehen.



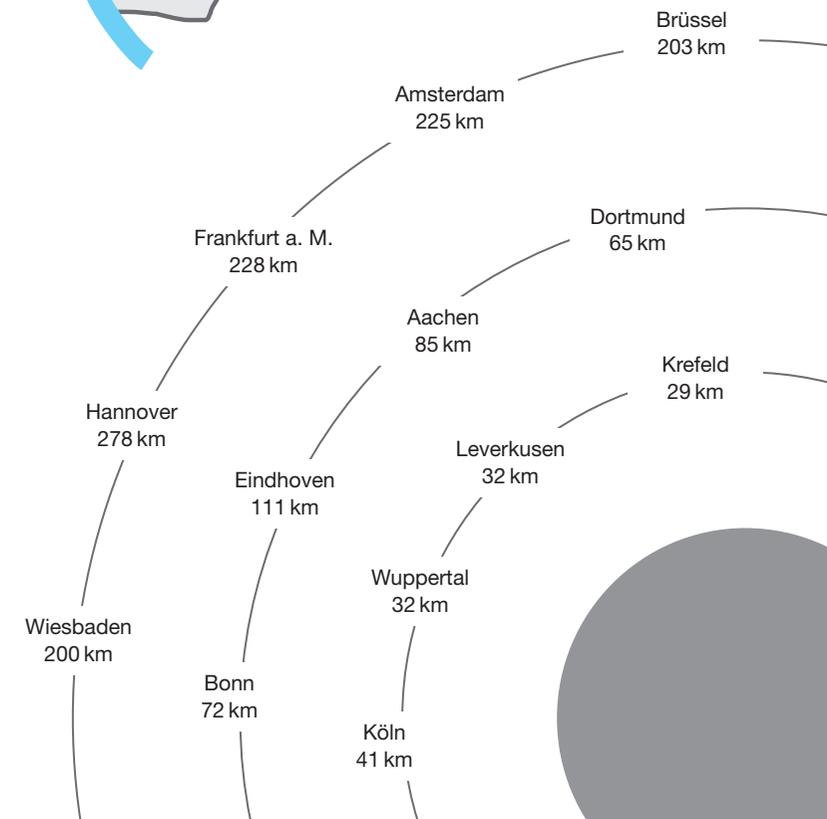
# OBJEKT UMGEBUNG

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.



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)