

EXPOSÉ

# Appartement in absoluter Traumlage - vollmöbliert mit Gartennutzung



## ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 40468 Düsseldorf

Baujahr: 1906

Zimmerzahl: 1

Wohnfläche (ca.): 70 m<sup>2</sup>

Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 28,43 €

Warmmiete (ca.): 2.450,- €

Anzahl Etagen: 2

Terrasse: ja

**Kaltmiete  
€ 2.450,-**

## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Friedrich-Engels-Strasse 22B - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

# Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Düsseldorf

> 1 Zimmer

> 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1213



## Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	40468 Düsseldorf - Unterrath, Unterratherstrasse 20
Baujahr	1906
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	70 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	2.450,- €
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	28,43 €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	2.450,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	36,60 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2033-10-05
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2023
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	HH
Unterkellert	nein
nur Nichtraucher	ja
Gartennutzung	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	15 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Elektro, Solar, Luft-/Wasser-Wärmepumpe
möbliert	voll möbliert
Wasch- / Trockenraum	ja

Haustiere	nein
Ausstattung	GEHOBEN
Telefon Ferienimmobilie	ja
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitbodenplatte
Dachboden	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	teil / vollsaniert
bezugsfrei ab	ab 01.05.2024
verfügbar ab	01.05.2024



# Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Düsseldorf

> 1 Zimmer

> 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1213



## Objektbeschreibung:

Hey du! Schau mal, ich habe hier eine mega coole Erdgeschosswohnung in Düsseldorf-Unterrath für Dich!

Das Haus wurde 1906 erbaut, aber wurde gerade erst komplett saniert, also ist es praktisch wie ein Erstbezug. Auf 70 m<sup>2</sup> findest du ein großes Zimmer, ein Badezimmer und sogar eine Terrasse, wo du relaxen, grillen und die Sonne genießen kannst.

Und das Beste: Du kannst den Garten auch nutzen! Die Ausstattung ist richtig gehoben, mit Fliesen und Granitböden. Ab dem 01.05.2024 kannst du hier dein neues Zuhause finden. Klingt das nicht super? Wenn du interessiert bist, melde dich bei mir!

## Ausstattung:

- vollmöbliert
- inkl. Einbauküche
- Kochfeld Neff
- Mikrowelle Neff
- Kühlschrank Liebherr
- Fussbodenheizung
- Neubau 2023 / 2024
- Bodenbeläge: Naturstein: Solnhofner Platten, Feinsteinzeug
- Badezimmer mit bodentiefer Dusche, WC
- Waschmaschine und Wäschetrockner Miele
- Internetzugang WLAN / SMART TV
- Beleuchtung Philipps Hue

## Lagebeschreibung:

Das Appartement liegt nur 5,96 km vom Zentrum entfernt und nur 0,51 km von der Autobahn. In nur 0,11 km Entfernung befinden sich Gaststätten und in 0,21 km Entfernung gibt es einen Kindergarten. Einkaufsmöglichkeiten sind in 4,82 km Entfernung vorhanden. Zudem befinden sich in 2,26 km Entfernung ein Gymnasium und in 2,77 km Entfernung eine Realschule. Der nächste Fernbahnhof ist in 2,22 km Entfernung und die Grundschule ist nur 0,33 km entfernt.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 36.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht. Die Firma LE APIS Immobilien kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der

Angaben übernehmen. Fotos, Texte und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma LE APIS Immobilien.

\*\*\*\*\*

Sie haben auch (ein) Haus oder eine Eigentumswohnung in dieser Gegend zu verkaufen?

Besuchen Sie unsere Tippgeberseite auf [www.le-apis-immobilien.de](http://www.le-apis-immobilien.de)

Genau für Ihre Immobilie könnten wir den passenden Käufer haben! Fragen Sie doch einfach mal nach unter: 034298-54907-0 oder senden Sie uns eine E-Mail an [info@le-apis-immobilien.de](mailto:info@le-apis-immobilien.de)

\*\*\*\*\*

## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Düsseldorf
- > 1 Zimmer

- > 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1213



DJI\_20240404152635\_0037\_D



Einbauküche

