



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

## Vermietete 3-Zimmer-Wohnung am Unterbacher See in Düsseldorf



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBON_368	<b>Datum:</b>	19.08.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Ort:</b>	40229 Düsseldorf	<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	245.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	423,00 €
<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. der gesetzl. MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2031-05-13
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1969
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Endenergiebedarf:</b>	104.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON Bonn	<b>Name:</b>	Roman M. Mainka
<b>Straße:</b>	Bundeskanzlerplatz 2d	<b>Ort:</b>	53113 Bonn
<b>Telefon:</b>	0228 93393533	<b>E-Mail:</b>	roman.mainka@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet sowohl einen schönen Innen-, als auch einen idyllischen Außenbereich. Räumlich ist die ca. 70 m<sup>2</sup> große Wohnung sehr variabel und ist für alleinstehende Menschen, Familien, aber auch Wohngemeinschaften geeignet.

Der Wohn- und Essbereich ist besonders hell und lichtdurchflutet durch ein großes Fenster und eine Glastür zum Balkon. Dadurch wird im Wohnbereich eine sehr einladende und angenehme Atmosphäre geschaffen. Die separate Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet ebenso einen Zugang zum Balkon. Das Schlafzimmer verfügt über genügend Platz für ein komfortables Bett, um Ruhe und Entspannung zu finden. Das weitere Zimmer bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Ankleidezimmer, Büro oder Kinderzimmer. Das modern gestaltete Badezimmer verfügt über ein Fenster, daher ist für ausreichend Tageslicht und Belüftung gesorgt.

Ein Highlight der Wohnung ist der nach Südwesten ausgerichtete Balkon, der überdacht ist und bei jedem Wetter den Zugang an die frische Luft ermöglicht.

Zu der Wohnung gehört darüber hinaus ein Kellerraum und ein Garagenstellplatz, der den Bewohnern komfortables und sicheres Parken gewährleistet.

Lassen Sie sich diese wunderbare Wohnung in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Das Team von KENSINGTON Bonn freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

## Lage:

---

Der Stadtteil Alt-Eller gehört zum Stadtbezirk Eller, der sich südöstlich der Düsseldorfer Innenstadt befindetet. Mit seinen 31.000 Einwohnern ist der Bezirk seit 1909 fester Bestand der Landeshauptstadt. Die moderne Wohnung befindet sich zwischen dem Schloss Eller und dem Naherholungsgebiet des Unterbacher Sees, sowie dem Eller Forst und ermöglicht daher zahlreiche Sport- und Freizeitaktivitäten. In dieser Wohngegend vereinen sich urbanes Leben mit grünen Erholungsgebieten, wodurch die Bewohner von einer vielfältigen Infrastruktur und einer effizienten Verkehrsanbindung profitieren. Verschiedene fußläufige Bus- und Bahnlinien ermöglichen den ca. 7 km entfernten Düsseldorfer Hauptbahnhof zu erreichen. Die unmittelbare Nähe zu Autobahnen wie der A46 und der A59 gewährleistet zusätzlich eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Alt-Eller bietet zudem diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Bäckereien, Supermärkte, Tankstellen, sowie Apotheken und Ärzte. Die bestehenden Schulen und Kindergärten stellen zudem eine gute Infrastruktur für Familien mit Kindern bereit.

## Ausstattung:

---

- 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG
- vermietet
- Baujahr: 1969
- Modernisierung: 2022
- Wohnfläche: ca. 70 m<sup>2</sup>
- Balkon

- Einbauküche
- Kellerraum
- Garagenstellplatz

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Immobilie steht Ihnen Herr Roman M. Mainka unter der Rufnummer 0228 933 935 33 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail-Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-bonn.com](http://www.kensington-bonn.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

3,57 % Käufer-Provision (inkl. der gesetzlichen MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

## Bilder

---

Wohn- und Esszimmer



Küche



Badezimmer



Schlafzimmer



Ankleidezimmer



Rückwärtige Ansicht und PKW-Garagen



Hausfront



34363\_645024\_1746222\_Kensington\_KBON\_368\_Gru  
ndriss\_Am\_Pfanzkamp\_14\_Duesseldorf\_0\_jpg\_OG\_1  
900\_2300\_jpg.jpg

