

## Nahe Unterbacher See - Traumhaftes Grundstück mit sanierungsbedürftigem EFH



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 67284-8015

Wohnfläche 120 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Das hier angebotene Einfamilienhaus mit dem Charme der Dreißiger liegt in gesuchter Lage auf einem traumhaften Grundstück, umgeben von landschaftlich reizvollen Waldflächen und in direkter Nähe zum Unterbacher See. Zurzeit teilen sich die Räume im Haus wie folgt auf: - Erdgeschoss: 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad - 1. Obergeschoss: 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad sowie eine große Dachterrasse mit ca. 27,00 m<sup>2</sup> - Dachgeschoss: 1 Zimmer Die Immobilie weist erheblichen Renovierungs-/Sanierungsstau auf, so dass sich auch aufgrund der nicht genutzten Grundstücksausnutzung auch ein Neubau einer großzügigen Doppelhaushälfte anbietet. Das Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6274/014 vom 18.04.1974. Die GRZ beträgt 0.4 und die GFZ 0.8. Für das hier angebotene Flurstück 279 liegt nach Auskunft der zuständigen Behörde kein Eintrag im Baulastenverzeichnis vor. Es besteht eine Anbauverpflichtung an das bestehende Nachbarhaus!

## Lage

Unterbach; ein beliebter südöstlich gelegener Stadtteil Düsseldorfs eingebettet im Norden durch den Unterbacher See und begrenzt durch das Naherholungsgebiet Elbsee. Im Osten grenzt Erkrath, im Süden die Städte Hilden und Benrath, im Westen Düsseldorf und Vennhausen an. Kindergärten sowie eine Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Ort vorhanden und schnell erreicht. Der öffentliche Personennahverkehr ist durch eine Busverbindung sichergestellt. Die Autobahnanbindung an die A 46 sowie das Autobahnkreuz Hilden mit den Verbindungen nach Köln und Frankfurt ist sehr gut. Die Lage wird höchsten Wohnansprüchen wie auch dem Bedürfnis nach Ruhe und Erholung gerecht. Der Freizeitwert durch den fußläufig erreichbaren Unterbacher See, den Bootshafen mit Restaurant und das Strandbad Nord, sowie den Elbsee sind außergewöhnlich und das ganze Jahr über ein Highlight!

## Ausstattung

- Doppelhaushälfte aus den Dreißigern - Dachterrasse mit ca. 27,00 m<sup>2</sup> - Vollunterkellert - Sanierungsbedürftig und ausbaufähig - neuwertige Gas Therme - Hoffläche mit Zufahrt und Garage für zwei PKWs und/oder einer kleinen Werkstatt

## Sonstiges

Bei Interesse bitten wir Sie, uns Ihre kompletten Kontaktdaten inkl. Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben. Nur dann können wir auf Ihre E-Mail-Anfrage reagieren! Dieses Immobilienangebot ist für den Käufer provisionsfrei! Für die Angaben unseres Auftraggebers können wir nicht haften. Alle Angaben sind nach bestem Wissen ermittelt, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass beim Erwerb einer Immobilie zum Kaufpreis jeweils die gesetzliche Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten für die Abwicklung des notariellen Kaufvertrages zu zahlen sind. Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 09.09.2024 Endenergiebedarf Wärme: 260 kWh/(m<sup>2</sup>a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas Energieeffizienzklasse: H Baujahr: 1937

## Bilder









