



weber & weber  
die immobilienkaufleute.

unterbacher  
hausduo.



nett23. unterbacher hausduo.

40627 düsseldorf-unterbach nordrhein-westfalen  
deutschland.

weber & weber  
die immobilienkaufleute.

immobilienangebot-nr: w&w 010221

versuchungen sollte man nachgeben. wer weiß, ob sie  
wiederkommen!

oscar wilde



## lage. stadt düsseldorf.

Düsseldorf ist die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens und der Behördensitz des Regierungsbezirks Düsseldorf.

Die kreisfreie Stadt am Rhein ist mit 635.704 Einwohnern nach Köln die zweitgrößte Stadt des Landes. In Deutschland ist Düsseldorf nach Einwohnern die siebtgrößte Stadt. Düsseldorf ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr mit rund zehn Millionen Einwohnern und der Metropolregion Rheinland mit 8,6 Millionen Einwohnern. Die Stadt liegt im Kern des zentralen europäischen Wirtschaftsraumes.

Die Rheinmetropole gehört zu den fünf wichtigsten, international stark verflochtenen Wirtschaftszentren Deutschlands. Düsseldorf ist eine Messestadt und Sitz vieler börsennotierter Unternehmen, darunter der im DAX notierte Konzern Henkel. Zudem ist sie der umsatzstärkste deutsche Standort für Wirtschaftsprüfung, Unternehmens- und Rechtsberatung, Werbung und Kleidermode sowie ein wichtiger Banken- und Börsenplatz. Auch im Kunsthandel Deutschlands ist sie führend.

Düsseldorf besitzt mehrere Rheinhäfen. Sein Flughafen Düsseldorf Airport ist das interkontinentale Drehkreuz Nordrhein-Westfalens. Die Stadt ist des Weiteren Sitz von 22 Hochschulen, darunter die renommierte Kunstakademie Düsseldorf und die Heinrich-Heine-Universität. Überregionale Bekanntheit genießt Düsseldorf außerdem durch seine Altstadt („längste Theke der Welt“), seinen Einkaufsboulevard Königsallee („Kö“), seinen Düsseldorfer Karneval, den Fußballverein Fortuna Düsseldorf und den Eishockeyverein Düsseldorfer EG.

Weitere Anziehungspunkte sind zahlreiche Museen und Galerien sowie die Rheinuferpromenade und der moderne Medienhafen. Das Stadtbild wird auch durch zahlreiche Hochhäuser und Kirchtürme, den 240 Meter hohen Rheinturm, viele Baudenkmäler und sieben Rheinbrücken geprägt.

In einem Vergleich der Lebensqualität von 231 Großstädten in der Welt nimmt Düsseldorf den sechsten Platz ein.

Willkommen in Düsseldorf am Rhein.



## lage. stadtteil unterbach.

Unterbach ist ein Stadtteil von Düsseldorf, der Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens.

Unterbach liegt im Südosten der Stadt Düsseldorf und ist mit einer Fläche von 9,13 km<sup>2</sup> flächenmäßig der fünftgrößte Stadtteil Düsseldorfs. Ein großer Teil dieser Fläche ist das Naherholungsgebiet Unterbacher See, dem sich der Elbsee anschließt.

Unterbach hat 7.201 Einwohner.

Unterbach hat sich seinen dörflichen Charakter bewahrt und wird von einem regen Vereins- und Kirchenleben geprägt. Das Wappentier Unterbachs ist ein über den hier befindlichen Eselsbach springender Esel. So ist im Ortszentrum am „Breidenplatz“ ein in Bronze gegossener Esel aufgestellt. Der Eselsbach durchfließt hinter Unterbach den benachbarten Stadtteil Eller sowie dessen Schlosspark. Dort mündet er in die südliche Düssel.

In Unterbach bieten vier größere Vereine ein breites Sportangebot. Der SC Unterbach verfügt über zwei große Sportplätze und ein Clubhaus in Unterfeldhaus, wo Fußball und Handball gespielt werden. In Waldlage befindet sich der Unterbacher Tennisclub und am See gibt es einen Segelclub. Darüber hinaus existieren zwei Bootshäuser für schulgebundene Rudervereine zweier Gymnasien. Die beiden Unterbacher Grundschulen bieten jeweils in der vierten Klasse einen Segelkurs für die Kinder an.

Rund um den „Breidenplatz“ und entlang der „Gerresheimer Landstraße“ befinden sich die für ein Unterzentrum typischen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter auch gut 20 Einzelhandelsgeschäfte.



## lage. stadtteil unterbach.

Auf dem Gebiet von Unterbach befindet sich ein Teilstück der A 46 sowie deren Anschlussstelle 27, die mit Erkrath – Düsseldorf-Unterbach beschildert ist. Gleich 500 Meter weiter am Hildener Kreuz bildet diese mit der A 3 und somit der Europastraße 35 einen Eckpunkt des Autobahnringes Düsseldorf. Bundesstraßen tangieren den Stadtteil nicht, die Landesstraße 404 umfährt dessen bebauten Kern südlich und bindet den Unterbacher See an.

Der öffentliche Nahverkehr wird durch Busse der Rheinbahn AG im Verkehrsverbund Rhein-Ruhr (VRR) sichergestellt. Zentraler Umsteigepunkt ist in Unterbach die Haltestelle Am Zault, an der tagsüber die Buslinien 735, 737, 781 und O 6 halten. Nachts am Wochenende ist hier die stündliche Zeitvertaktung der Discolinien DL 4 und des Nachtexpresses NE 6 sichergestellt. Zwei Haltestellen weiter in Unterfeldhaus – Neuenhausplatz ist die Schnellbuslinie 780 erreichbar. Die Buslinie 891 fährt als Shuttlebus im Sommer bei schönem Wetter abseits des Ortskerns den Südstrand des Unterbacher Sees an. Die Tages- und Nachtlinien fahren S-Bahnhöfe in 3 bis 5 km Entfernung sowie den Düsseldorfer Hauptbahnhof direkt an. In der Reihenfolge der Entfernung sind dies: mit O 6 und DL 4 zum Bahnhof Erkrath (S 8, S 68), mit 737 zum Bahnhof Düsseldorf-Gerresheim (S 8, S 28, S 68), mit DL 4 und 781 zum Haltepunkt Hilden-Süd (S 1), mit 735 und NE 6 zum Bahnhof Düsseldorf-Eller (S 1) und Haltepunkt Düsseldorf-Eller Süd (S 68) sowie mit 737 und NE 6 zum Düsseldorfer Hauptbahnhof. Die S 1 fährt weiter zum Flughafen Düsseldorf International.

Willkommen in Unterbach am See.

und jedem anfang wohnt ein zauber inne.

herrmann hesse

referenzprojekt. fertiggestellt



## nett23. unterbacher hausduo.

See – Natur - Nur zwei imposante  
Einfamilienhäuser.

Im naturverbundenen Ortsteil Unterbach, der  
Landeshauptstadt Düsseldorf, unmittelbar am  
über die Stadtgrenzen hinaus bekannten  
Unterbacher See gelegen, entstehen auf ca.  
485,00m<sup>2</sup> und ca. 499,00m<sup>2</sup> alt-gewachsenen  
Grundstücken nur zwei Einfamilienhäuser der  
besonderen Güte.

In gleichwertiger und reiner Hausnachbarschaft  
zeigen sich diese in eineinhalbgeschossiger  
Massivbauweise und unter anthrazitfarbener  
Pfanne. Gehüllt in wertigen Klinkersteinfassaden  
mit Zinkapplikationen, breiten Gauben und  
weißen Fenster-/ Türanlagen – teils bodentief –  
kommen sie bereits im äußeren  
Erscheinungsbild einladend und anmutig daher.

Die komfortabel, seitlich anliegenden  
Einzelgaragen und der jeweilig davor gelagerte,  
zusätzliche Außenstellplatz, bieten somit  
Stellflächen für insgesamt zwei PKW je Haus –  
als auch für Bikes, Winterreifen und vieles mehr.



## nett23. unterbacher hausduo.

Auf ca. 176,78m<sup>2</sup> sowie ca. 169,68m<sup>2</sup> beeindruckender Wohnfläche mit traditioneller Unterkellerung und somit entsprechenden, nützlichen Hauswirtschafts-/ Versorgungsräumlichkeiten beherbergen sich neben der Wohnküche mit Frühstücksterrasse - für Kochen unter Familie und Freunden, der angrenzende ca. 42,39m<sup>2</sup> und ca. 23,89m<sup>2</sup> weitläufige Wohn-/ Essbereich mit Gartenblick - einmal als Galerie ausgebildet, das Gäste-WC, drei Zimmer in der Beletage mit Masterbad und weiterem, zusätzlichem Duschbad, ein ca. 33,21m<sup>2</sup> großes Zimmer im Gartengeschoss, die ca. 15,00m<sup>2</sup> Hauptterrasse sowie darüber hinaus das bereits ausgebaute Dachstudio mit weiteren ca. 11,67m<sup>2</sup> Wohnfläche - wählen Sie die Raumplanung frei nach Ihrem persönlichem Bedarf.

Die gesamte Leistungs- und Ausstattungsausführung ist den heutigen Ansprüchen, auch im Sinne der Nachhaltigkeit, wertig gerecht werdend.

Lassen Sie sich gerne begeistern von nett23. unterbacher hausduo. und einem neuen Sechs-Raum-Einfamilienhaus der eigenen Klasse.

Überzeugen Sie sich selbst.

Sie sind herzlich eingeladen.



referenzprojekt. fertiggestellt





## ausstattung. nett23.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung der zwei Einfamilienhäuser nett23. darf durchaus als wertig, ausgesucht und gemäß den vorherrschenden Ausführungsstandards als qualitativ voll bezeichnet werden.

Ein paar wenige Auszüge hierzu:

- traditionelle Massivbauweise
- Stein auf Stein
- erbaut nach Energieeinsparverordnung; EnEV
- im KfW 55-Standard
- auf ca. 485,00m<sup>2</sup> und 499,00m<sup>2</sup> alt-gewachsenen Grundstücken
- voll erschlossen
- einladende Vorgartenbereiche
- Pflasterarbeiten in grau
- Fassaden im Klinkerstein der Fa. Muhr
- mit Zinkapplikationen
- und breiten Gauben
- Dacheindeckung in anthrazitfarbenen Pfannen
- Unterkellerung mit Haushalts-/ Versorgungsräumen
- Haustüranlage, farblich harmonisiert; Marke GEALAN
- Fenster-Türanlagen der Marke GEALAN
- weiß und teils bodentief
- mit Edelstahl-Griffen, matt
- elektrische Rollläden zur Beschattung
- Holz-Innentüren in Weiß mit Holzzargen, Fa. Lebo
- mit Edelstahl-Griffen, matt
- Treppenanlage mit Holzhandlauf und Holztrittstufen
- ca. 42,39m<sup>2</sup> und ca. 23,89m<sup>2</sup> Wohn-/ Essbereich
- ca. 11,89m<sup>2</sup> und ca. 19,87m<sup>2</sup> Wohnküche
- Gäste-WC
- drei Zimmer im Obergeschoss
- ca. 33,21m<sup>2</sup> Zimmer im Gartengeschoss
- ca. 11,67m<sup>2</sup> ausgebautes Dachstudio
- tagesbelichtetes Masterbad
- zusätzliches Duschbad
- in aktueller Materialwahl
- weißes Markensanitär der Fa. Keramag
- edle Chromarmaturen von Grohe
- großformatige Wand-/ Bodenfliesen
- Maler & Oberböden in Eigenregie
- ca. 11,02m<sup>2</sup> sowie ca. 16,50m<sup>2</sup> Frühstücksterrasse an der Wohnküche
- ca. 15,00m<sup>2</sup> Hauptterrasse in Rechteckpflaster, grau
- weißes Schalterprogramm von Busch/Jäger
- komfortable Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung
- Heizung als energieschonende Sole-Wärmepumpe; Fa. Viessmann
- zentrale Warmwasserversorgung
- Einzelgarage mit Schwingtor
- und weiterem Außenstellplatz
- u.v.m.

## eckdaten. unterbacher hausduo.

Typ:	Einfamilienhäuser
Art:	Doppelhaushälften
Einheiten-Gesamt:	2
Geschossigkeit:	I plus
Baujahr:	2021/2022
Flurstück:	33
Grundstücke:	Haus1 ca. 485,00m <sup>2</sup> Haus2 ca. 499,00m <sup>2</sup>
Erschließung:	voll erschlossen
Hausbreiten:	je ca. 6,35m
Haustiefen:	je ca. 12,50m
Wohnflächen:	Haus1 ca. 169,68m <sup>2</sup> Haus2 ca. 176,78m <sup>2</sup>
Nutzflächen:	Haus1 ca. 27,63m <sup>2</sup> Haus2 ca. 27,63m <sup>2</sup>
Wohn-Nutzflächen:	Haus1 ca. 197,31m <sup>2</sup> Haus2 ca. 204,41 m <sup>2</sup>
Zimmer-Gesamt:	je 6
Schlaf-/ Kinder-/ Gäste-/ Bürozimmer:	je 5
Masterbad:	je 1
Duschbad:	je 1
Gäste-WC:	je 1
Terrassen:	je 2
PKW:	je Einzelgarage und Außenstellplatz
Bezug:	ca. II. Quartal 2022
Übergabe:	im Neubau-Erstbezug
Kaufpreiszahlung:	erst mit vollständiger Fertigstellung sowie Übergabe
Versicherungen:	bereits im Kaufpreis enthalten
Kaufpreise:	Haus1 verkauft Haus2 verkauft
Provision:	provisionsfrei



## energiekonzept.

Ausweisart:	Energiebedarfsausweis
Bedarfskennwert:	19,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Träger:	Luftwärme
Baujahr Gebäude:	2021/ 2022
Baujahr Wärmeerzeuger:	2021
Effizienzklasse:	A+



wege entstehen dadurch, dass man sie geht.

franz kafka





anlage. lageplan.





ein neues projekt der.

[www.rsebaugmbh.de](http://www.rsebaugmbh.de)

**RSE** Bau GmbH