

Erkrath

# Gemütliche seniorenrechtliche Wohnung in ruhiger Seitenstraße mit Südbalkon

Objektnummer: 24134009



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24134009 - 40699 Erkrath

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24134009 - 40699 Erkrath

## Auf einen Blick

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Objektnummer  | 24134009               |
| Wohnfläche    | ca. 107 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung      |
| Zimmer        | 3                      |
| Schlafzimmer  | 2                      |
| Badezimmer    | 2                      |
| Baujahr       | 1975                   |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 235.000 EUR   |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020  |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 5 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Einbauküche, Balkon                          |

Objektnummer: 24134009 - 40699 Erkrath

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                         |                             |
|----------------------------|---------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis           |
| Wesentlicher Energieträger | GAS           | Endenergieverbrauch     | 120.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.09.2029    | Energie-Effizienzklasse | D                           |
| Befuerung                  | Elektro       |                         |                             |

Objektnummer: 24134009 - 40699 Erkrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134009 - 40699 Erkrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134009 - 40699 Erkrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134009 - 40699 Erkrath

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134009 - 40699 Erkrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134009 - 40699 Erkrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134009 - 40699 Erkrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134009 - 40699 Erkrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134009 - 40699 Erkrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134009 - 40699 Erkrath

## Die Immobilie



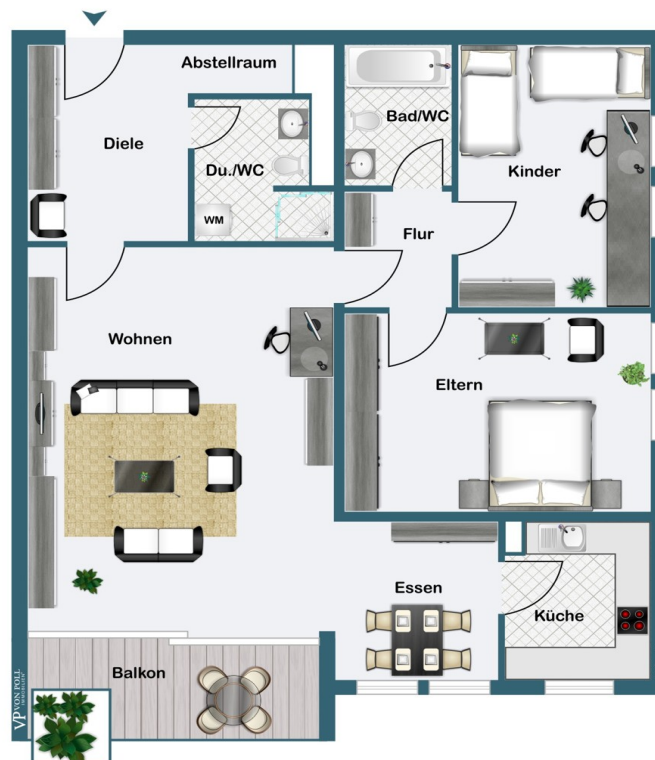
Objektnummer: 24134009 - 40699 Erkrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134009 - 40699 Erkrath

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24134009 - 40699 Erkrath

## Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Seitenstraße gelegen, befindet sich diese gepflegte Wohnung im Herzen von Erkrath-Unterfeldhaus. Das Baujahr von 1974 verspricht solide Bauqualität, während kontinuierliche Modernisierungen dafür gesorgt haben, dass die Immobilie in einem makellosen Zustand ist. Mit einer Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung genügend Platz für Sie und Ihre Familie. Der großzügige Grundriss umfasst 3 Zimmer, 2 Badezimmer und eine große Wohndiele. Die Wohnung ist barrierefrei gestaltet und somit auch seniorengerecht. Das Highlight der Wohnung ist der große Balkon mit Südausrichtung, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Eine Markise sorgt für angenehmen Schatten an sonnigen Tagen. Der Balkon bietet einen herrlichen Ausblick auf die grüne Umgebung und lädt zum Entspannen im Freien ein. Die Wohnung verfügt zudem über elektrische Designheizplatten an den Decken, die für wohlige Wärme in den kalten Monaten sorgen. Zur Zeit ist die Fußbodenheizung ohne Funktion, es liegt aber bereits eine Kostschätzung von einem Heizung- und Sanitärbetreiber vor um sie wieder in Betrieb zu nehmen. Im Moment wird mit an den Decken montierten Elektroheizplatten geheizt. Die hochwertige Ausstattung und die Pflege, mit der die Immobilie behandelt wurde, machen sie zu einem gemütlichen Zuhause, in dem man sich gleich wohlfühlt. Ein Aufzug sorgt für bequemen Zugang zur Wohnung, sodass auch ältere Menschen oder Familien mit Kindern keine Schwierigkeiten haben, die Etage zu erreichen. Manuelle Rollläden an den Fenstern sorgen für Privatsphäre und lassen sich ganz nach Bedarf einstellen. Diese Wohnung bietet alles, was man sich für ein komfortables Wohnen wünschen kann. Die ruhige Lage, die gehobene Ausstattung und die großzügigen Räume machen sie zu einer attraktiven Immobilie, die man sich nicht entgehen lassen sollte. Das große und helle Schwimmbad mit Sauna und großzügigen Umkleidekabinen rundet das Angebot perfekt ab. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich von diesem gemütlichen Zuhause zu überzeugen.

Objektnummer: 24134009 - 40699 Erkrath

## Ausstattung und Details

- 3 Zimmer
- 2 Badezimmer
- große Wohndiele
- allergikerfreundlich
- sehr gepflegt
- großer Balkon mit Südausrichtung und Markise
- manuelle Rollläden

**Objektnummer: 24134009 - 40699 Erkrath**

## Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in Erkrath im Stadtteil Hochdahl, einer zum Kreis Mettmann gehörenden Kreisstadt. Diese attraktive Eigentumswohnung liegt in einer sehr ruhigen Seitenstraße am grünen Ortsrand von Erkrath-Untersfeldhaus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Kitas, Schulen, Ärzte und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Erholung findet man in den umliegenden Waldgebieten und dem nicht weit entfernten Neanderbad. Die Infrastruktur sowie das öffentliche Nahverkehrsnetz sind als sehr gut zu bezeichnen. Autobahnanbindungen bestehen zur A3 und zur A46. Das Düsseldorfer Stadtzentrum ist in ca. 25 Autominuten erreichbar.

Objektnummer: 24134009 - 40699 Erkrath

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.9.2029. Endenergieverbrauch beträgt 120.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24134009 - 40699 Erkrath

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Guido Gerressen

---

Bahnhofstraße 18 Hilden / Haan  
E-Mail: [hilden.haan@von-poll.com](mailto:hilden.haan@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)