

Erkrath

# Moderne Wohnoase in Erkrath: Maisonettewohnung mit zwei Zimmern und Balkon zum Verlieben

CODE DU BIEN: MI814



PRIX D'ACHAT: 340.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 86,16 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: MI814 - 40699 Erkrath

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: MI814 - 40699 Erkrath**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	MI814
Surface habitable	ca. 86,16 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	3
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1999
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	340.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

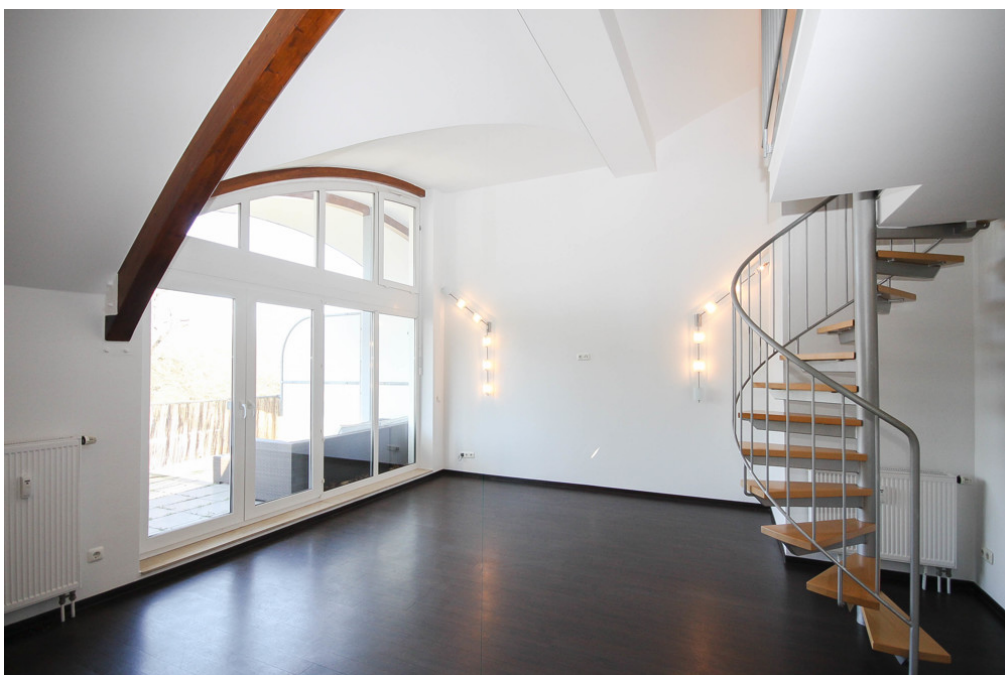
CODE DU BIEN: MI814 - 40699 Erkrath

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	28.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.05.2028	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Chauffage à distance		

CODE DU BIEN: MI814 - 40699 Erkrath

## La propriété



CODE DU BIEN: MI814 - 40699 Erkrath

## La propriété





CODE DU BIEN: MI814 - 40699 Erkrath

## La propriété



CODE DU BIEN: MI814 - 40699 Erkrath

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur 5 Minuten.

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



CODE DU BIEN: MI814 - 40699 Erkrath

## La propriété



CODE DU BIEN: MI814 - 40699 Erkrath

## La propriété





CODE DU BIEN: MI814 - 40699 Erkrath

## La propriété



CODE DU BIEN: MI814 - 40699 Erkrath

## La propriété



CODE DU BIEN: MI814 - 40699 Erkrath

## Une première impression

Bei dieser charmanten Maisonette-Wohnung handelt es sich um eine modernisierte 2-Zimmer-Wohnung, welche sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in einer beliebten Wohngegend von Erkrath-Hochdahl befindet. Die Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von rund 86m<sup>2</sup>, die sich auf einen lichtdurchfluteten Wohnbereich mit offener Einbauküche und einem nach Süd-West ausgerichteten Balkon, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer und einem Arbeitszimmer auf der Empore verteilt. Bequem erreichen Sie diese charmante Wohnung mit dem Aufzug oder über das gepflegte Treppenhaus. Nach Betreten besticht die lichtdurchflutete Wohnung durch den offenen Grundriss. Vom Eingangsbereich erreichen Sie das modernisierte Badezimmer mit Tageslicht und das charmante Schlafzimmer. Die Einbauküche ist hochwertig ausgestattet und verfügt über einen separaten Abstellraum. Der Wohnbereich überzeugt durch die großen Fenster und den Zugang zum sonnigem Balkon mit Blick ins Grüne und Aussicht auf den Hochdahler Stadtweiher. Über die Wendeltreppe erreichen Sie einen geräumigen und hellen Bereich auf der Empore, der Platz für ein Arbeitszimmer bietet. Abgerundet wird dieses Kaufangebot durch eine eigene Garage und einen Stellplatz direkt vor der Haustür. Des Weiteren gibt es ein geräumiges Kellerabteil, einen gemeinschaftlichen Waschraum und einen Fahrradkeller. Nutzen Sie den 360° Rundgang, um den aktuellen Stand der Wohnung zu erfassen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!



CODE DU BIEN: MI814 - 40699 Erkrath

## Détails des commodités

- Aufzug
- moderne Gegensprechanlage
- qualitativ hochwertige Ausstattung in Badezimmer und Küche
- separater Abstellraum neben der Küche
- geräumiger Kleiderschrank im Schlafzimmer
- gemütliche Sitzecke auf dem Balkon

**CODE DU BIEN: MI814 - 40699 Erkrath**

## Tout sur l'emplacement

Düsseldorf – Erkrath Erkrath ist eine im Kreis Mettmann gelegene niederbergische Stadt in Nordrhein-Westfalen. Sie grenzt im Westen an Düsseldorf und bietet daher eine gute Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt. Durch ihre Lage in den Bergischen Heideterrassen zwischen dem Niederrheinischen Tiefland und den Bergischen Hochflächen kann sie beiden Landschaften zugeordnet werden. Im diesem hügeligen Stadtteil findet man an vielen Stellen noch unberührte Natur, durch welche sanft die schönen Düssel fließt. Einkaufsmöglichkeiten und Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich in der nahegelegenen Fußgängerzone von Alt-Erkrath. Einkaufsmöglichkeiten: Bavier Center Bongardstraße 1, 40699 Erkrath, Edeka Frische-Center Windges, Am Hochdahler Markt 17, 40699 Erkrath, REWE Bongardstraße 1, 40699 Erkrath Kindergärten: Städtischer Kindergarten Schinkelstraße 15, 40699 Erkrath, Johanniter-Kindertagesstätte, Hildener Straße 19, 40699 Erkrath Grundschulen: Grundschule Sechseckschule, Trills 22, 40699 Erkrath, Grundschule Sandheide, Schmiedestraße 2, 40699 Erkrath, Grundschule Willbeck, Ruhrstraße 60, 40699 Erkrath Weiterführende Schulen: Gymnasium am Neandertal, Heinrichstr. 12, 40699 Erkrath, Gymnasium Hochdahl, Carl-Fuhlrott-Schule, Rankestraße 2, 40699 Erkrath Verkehrsanbindung: Bus 737, S-Bahn: S8, S28, S68, Autobahn: 46, A3, B7,

**CODE DU BIEN: MI814 - 40699 Erkrath**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 28.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist A+. Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch! Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf!

Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen. Provision: Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig. Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. 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. 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.

CODE DU BIEN: MI814 - 40699 Erkrath

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Flücken

---

Lintorfer Straße 7 Ratingen / Mettmann  
E-Mail: [ratingen@von-poll.com](mailto:ratingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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