

Erkrath

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

**CODICE OGGETTO: MI814**



**PREZZO D'ACQUISTO: 340.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 86,16 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**CODICE OGGETTO: MI814 - 40699 Erkrath**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: MI814 - 40699 Erkrath**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	MI814
Superficie netta	ca. 86,16 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Piano	3
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	340.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: MI814 - 40699 Erkrath

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	28.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.05.2028	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento		

CODICE OGGETTO: MI814 - 40699 Erkrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: MI814 - 40699 Erkrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: MI814 - 40699 Erkrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: MI814 - 40699 Erkrath

## La proprietà



**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)



CODICE OGGETTO: MI814 - 40699 Erkrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: MI814 - 40699 Erkrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: MI814 - 40699 Erkrath

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: MI814 - 40699 Erkrath**

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: MI814 - 40699 Erkrath**

## Una prima impressione

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 ausgerichtetem 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!

**CODICE OGGETTO: MI814 - 40699 Erkrath**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: MI814 - 40699 Erkrath**

## Tutto sulla posizione

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,

**CODICE OGGETTO: MI814 - 40699 Erkrath**

## Ulteriori informazioni

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.



**CODICE OGGETTO: MI814 - 40699 Erkrath**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)