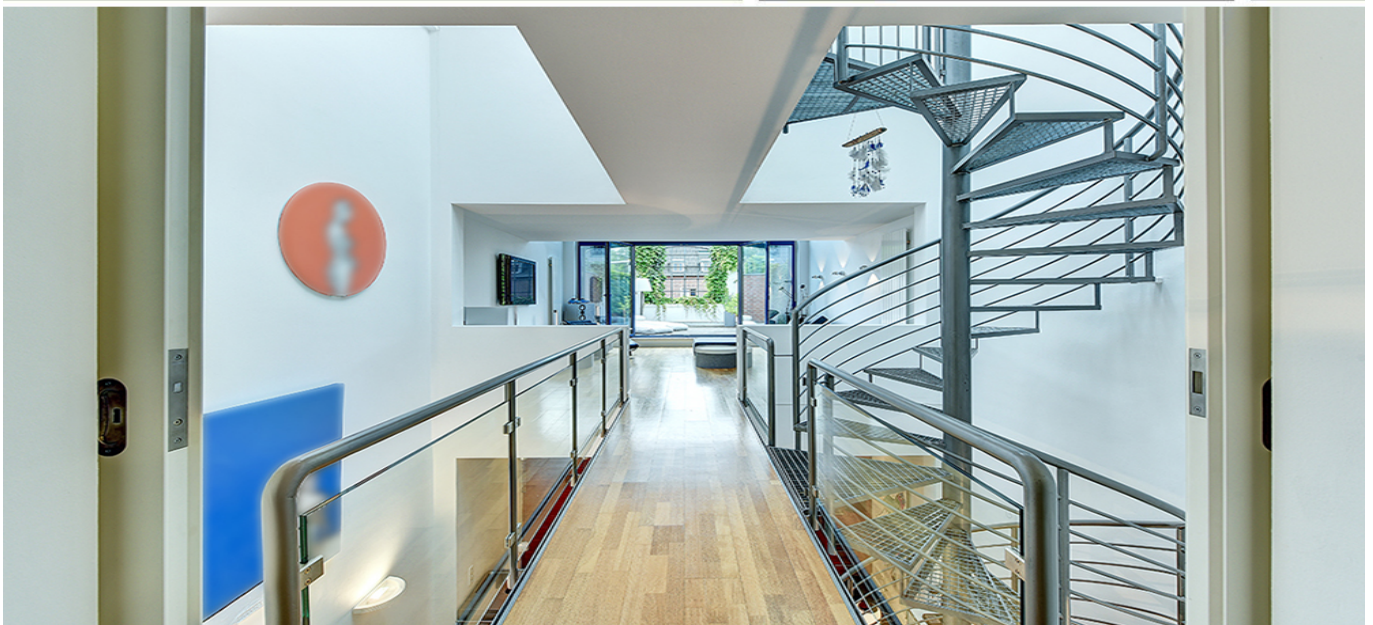


Erkrath

# Außergewöhnliches Townhouse in familienfreundlicher Lage

Número da propriedade: 22013046



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

PREÇO DE COMPRA: 829.000 EUR • ÁREA: ca. 195 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 116 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 22013046 - 40699 Erkrath

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 22013046 - 40699 Erkrath

## Numa vista geral

Número da propriedade	22013046	Preço de compra	829.000 EUR
Área	ca. 195 m <sup>2</sup>	Natureza	
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1992	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

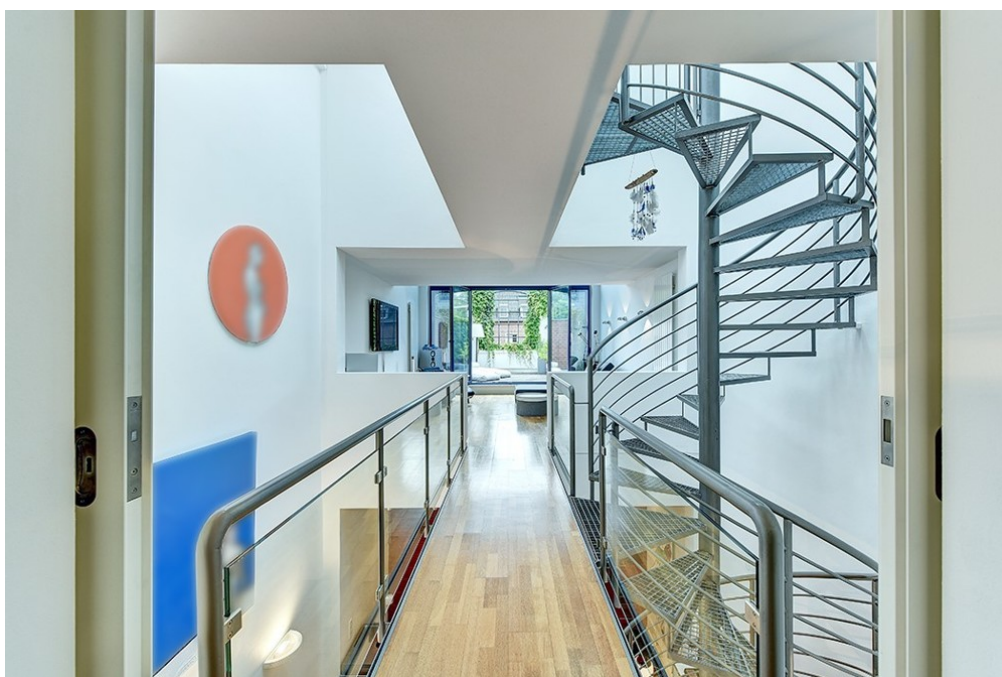
Número da propriedade: 22013046 - 40699 Erkrath

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	110.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	15.06.2032	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 22013046 - 40699 Erkrath

## O imóvel



Número da propriedade: 22013046 - 40699 Erkrath

## O imóvel



Número da propriedade: 22013046 - 40699 Erkrath

## O imóvel



Número da propriedade: 22013046 - 40699 Erkrath

## O imóvel





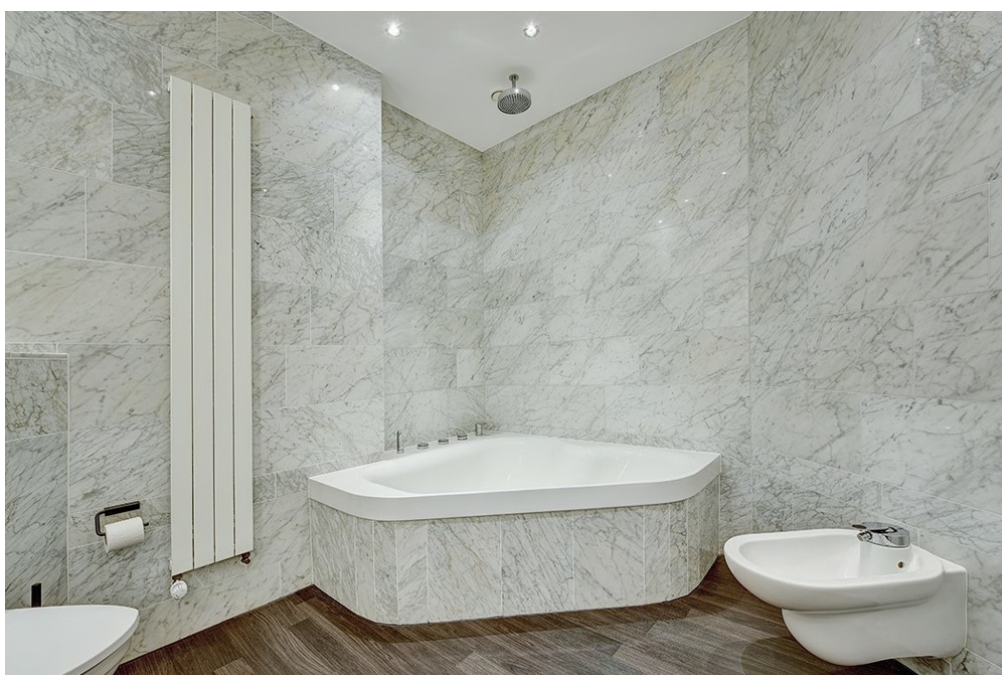
Número da propriedade: 22013046 - 40699 Erkrath

## O imóvel



Número da propriedade: 22013046 - 40699 Erkrath

## O imóvel



Número da propriedade: 22013046 - 40699 Erkrath

## O imóvel



Número da propriedade: 22013046 - 40699 Erkrath

## O imóvel



Número da propriedade: 22013046 - 40699 Erkrath

## O imóvel



Número da propriedade: 22013046 - 40699 Erkrath

## O imóvel



Número da propriedade: 22013046 - 40699 Erkrath

## O imóvel



Número da propriedade: 22013046 - 40699 Erkrath

## O imóvel





Número da propriedade: 22013046 - 40699 Erkrath

## O imóvel



Número da propriedade: 22013046 - 40699 Erkrath

## O imóvel



Número da propriedade: 22013046 - 40699 Erkrath

## O imóvel



Número da propriedade: 22013046 - 40699 Erkrath

## O imóvel



Número da propriedade: 22013046 - 40699 Erkrath

## O imóvel



Número da propriedade: 22013046 - 40699 Erkrath

## Uma primeira impressão

Hier erwartet Sie unmittelbar hinter der Düsseldorfer Stadtgrenze ein architektonisches Unikat, ruhig und familienfreundlich eingebettet in das geschlossene Areal einer alten Papierfabrik am Ufer der Düssel. Ein gewachsenes Umfeld, viel Grün und der Charme des alten Fabrikgeländes sorgen hier für ein attraktives Wohnumfeld für Sie und Ihre Liebsten. Im Jahr 1992 entstand dieses großzügige Lofthouse, bei dem die individuelle Architektur mit einem begeisternden Wohnkonzept auf rund 195 m<sup>2</sup> Wohnfläche perfekt umgesetzt wurde. Offene Raumstrukturen mit aussergewöhnlichen Perspektiven, viel Tageslicht dank bodentiefer Fenster und eine Stahl-Wendeltreppe über alle drei Ebenen mit offenen Brücken bis unter das Tonnendach, sind neben der hochwertigen und stilvollen Ausstattung nur einige Highlights. Und trotz dieser Individualität entstand hierbei eine gelungene Raumaufteilung, die auch für Familien ein einmaliges Wohnerlebnis schafft. Bereits unmittelbar nach Betreten des Hauses im Erdgeschoss lässt sich die besondere Atmosphäre der Immobilie erahnen. Ein offener, großzügiger Raum, aus dessen Mitte sich eine Stahl-Wendeltreppe zu den oberen Etagen erstreckt, bildet hier mit seiner offenen Küche den großzügigen Mittelpunkt der Etage. Hier erwartet Sie bereits eine exklusive Bulthaup-Einbauküche. Hohe Wände bis unter das Tonnendach und ein imposanter Ausblick auf die offenen Galerien und oberen Etagen sind hier ebenfalls inklusive. Dezent dahinter liegt ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Eckbadewanne und der Hausanschlussraum. Ein Gäste-WC, eine Abstellkammer und eine Garderobe mit Einbauten im Entrée komplettieren das Erdgeschoss. Vor dem Eingang liegt ein kleiner Terrassenbereich zum Innenhof. Im Obergeschoss finden Sie rechts der Treppe den offenen Wohnbereich mit einer imposanten Rundbogen-Fensterfront und Blick auf die darüberliegende Galerie. Von hier haben Sie Zugang zur rund 20 m<sup>2</sup> großen Atrium-Terrasse, wo Sie blickgeschützt die Sonne genießen können. Über die Brücke dieser Ebene gelangen Sie links zum zweiten Schlafzimmer, einem offenen Duschbad und einem WC. Eine Etage höher liegen ebenso durch eine Brücke verbunden das großzügige Elternschlafzimmer mit Bad en suite und eine offene Galerie, die derzeit als Arbeitszimmer mit tollem Ausblick genutzt wird. Das Tonnendach verfügt hier über diverse Oberlichter, die der Immobilie die beeindruckende Helligkeit spenden. Hier im Dachgeschoss befindet sich auch die Gas-Therme, die erst Ende letzten Jahres erneuert wurde. Für Ihre Mobilität gehört ein Stellplatz in der Gemeinschaftsgarage des Areals und ein weiterer Außenstellplatz zur Immobilie.

Número da propriedade: 22013046 - 40699 Erkrath

## Detalhes do equipamento

Das Haus wurde fortlaufend auf den neuesten Stand gebracht und befindet sich daher in einem sehr gepflegten und neuwertigen Zustand. Einige Besonderheiten der stilvollen Ausstattung sind u.a.:

- offener Küchenbereich mit exklusiver Bulthaup-Einbauküche
- offene Stahl-Wendeltreppe
- bis zu 10m hohe Decken und offene Galeriebrücken mit Glasgeländern
- große Atrium-Dachterrasse
- Eichen-Parketboden in den oberen Etagen
- hochwertiges Vinyl-Parkett im Erdgeschoss
- drei Badezimmer (zwei mit Duschbad, eines mit Eckbadewanne)
- elegante Vertikalheizkörper
- neue Gasterme und Wasserspeicher 2021
- maßgefertigte Insektenschutztüren an den Schlafzimmern und im Wohnbereich
- Rundbogen-Sprossenfenster
- Tonnendach mit Oberlichtern
- Garagenstellplatz und Außenstellplatz
- kleiner Terrassenbereich vor dem Haus

Número da propriedade: 22013046 - 40699 Erkrath

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich rund einen Kilometer hinter der Düsseldorfer Stadtgrenze in Alt-Erkrath innerhalb des ehemaligen Areals der Rheinischen Buntpapierfabrik. Hier wurden Anfang der 90er Jahre die Lofthäuser in die alte Fabrikhalle integriert und neue Stadthäuser errichtet. Alte Alleen, Parks und Bachtäler sowie die Düsselauen prägen hier das Bild der Nachbarschaft. Das Areal ist lediglich durch eine Spielstraße befahrbar und grenzt direkt an das Düsselufer. Auch die nächste Grundschule ist nur rund 100m entfernt, ebenso der nächste Tennisclub. Das nächste Gymnasium und der Ortskern sind nur einen knappen Kilometer entfernt, daher ist die Lage der Immobilie besonders bei jungen Familien beliebt. Den Düsseldorfer Hauptbahnhof erreichen Sie von hier in etwa 8 Minuten mit der S-Bahn, zum Kölner Hauptbahnhof sind es nur rund 35 Minuten. Auch zum Düsseldorfer Flughafen gelangen Sie in knapp 20 Minuten. Nach Düsseldorf-Gerresheim; Flingern oder Unterbach benötigen Sie von hier nur wenige Minuten mit dem PKW. Durch seinen guten Anschluss an die A3, A 44 und A46 verfügt Erkrath auch über beste Verkehrsanbindungen nach Köln, Wuppertal und zu weiteren Städten in der Umgebung und ins Ruhrgebiet. Daher wird Alt-Erkrath auch von vielen Düsseldorfern als grüner Vorort mit perfekten Anbindungen und guter Infrastruktur geschätzt. Verschiedene Naherholungsgebiete, wie der Willbecker Busch, der Hildener Stadtwald oder das weitläufige Neandertal befinden sich in Laufweite und laden zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Dort ist es herrlich grün und erholsam. Auch die Nähe zum Unterbacher See genießt bei den Erkrathern einen hohen Stellenwert und wer gerne Golf spielt, erreicht den Hubbelrather Golfclub oder den Golfclub Kosaido in etwa 10 Minuten. In Erkrath gibt es zudem weitere Grundschulen, eine Hauptschule, eine Realschule, das Gymnasium Hochdahl und ein Internat. Allein drei Kindertagesstätten/Kindergärten sind im Umkreis von einem Kilometer vorhanden.



Número da propriedade: 22013046 - 40699 Erkrath

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.6.2032. Endenergieverbrauch beträgt 110.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Número da propriedade: 22013046 - 40699 Erkrath

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 Düsseldorf  
E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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