

Erkrath

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

Objektnummer: MI814



KAUFPREIS: 340.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86,16 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: MI814 - 40699 Erkrath

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: MI814 - 40699 Erkrath

Auf einen Blick

Objektnummer	MI814
Wohnfläche	ca. 86,16 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	340.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: MI814 - 40699 Erkrath

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	28.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.05.2028	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: MI814 - 40699 Erkrath

Die Immobilie



Objektnummer: MI814 - 40699 Erkrath

Die Immobilie



Objektnummer: MI814 - 40699 Erkrath

Die Immobilie



Objektnummer: MI814 - 40699 Erkrath

Die Immobilie



Objekt	Fläche	Preis	Preis/m²
4.110K	110 m²	411.000 €	3.736 €/m²
4.110K	110 m²	411.000 €	3.736 €/m²
4.110K	110 m²	411.000 €	3.736 €/m²

**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

Objektnummer: MI814 - 40699 Erkrath

Die Immobilie



Objektnummer: MI814 - 40699 Erkrath

Die Immobilie



Objektnummer: MI814 - 40699 Erkrath

Die Immobilie



Objektnummer: MI814 - 40699 Erkrath

Die Immobilie



Objektnummer: MI814 - 40699 Erkrath

Ein erster Eindruck

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 86m², 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!

Objektnummer: MI814 - 40699 Erkrath

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: MI814 - 40699 Erkrath

Alles zum Standort

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,

Objektnummer: MI814 - 40699 Erkrath

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 28.00 kwh/(m²*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.

Objektnummer: MI814 - 40699 Erkrath

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Flücken

Lintorfer Straße 7 Ratingen / Mettmann

E-Mail: ratingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com