

Erkrath

## 3 - Zimmer ETW, großer Balkon, toller Ausblick ins Unterbachtal, 3.OG in Erkrath

Objektnummer: 24457016

VERKAUFT



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

WOHNFLÄCHE: ca. 86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24457016 - 40699 Erkrath

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

Objektnummer: 24457016 - 40699 Erkrath

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 24457016  |
| Wohnfläche   | ca. 86 m² |
| Etage        | 3         |
| Zimmer       | 3         |
| Schlafzimmer | 2         |
| Badezimmer   | 2         |
| Baujahr      | 1972      |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | Auf Anfrage                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 24457016 - 40699 Erkrath

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 104.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.07.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1972           |

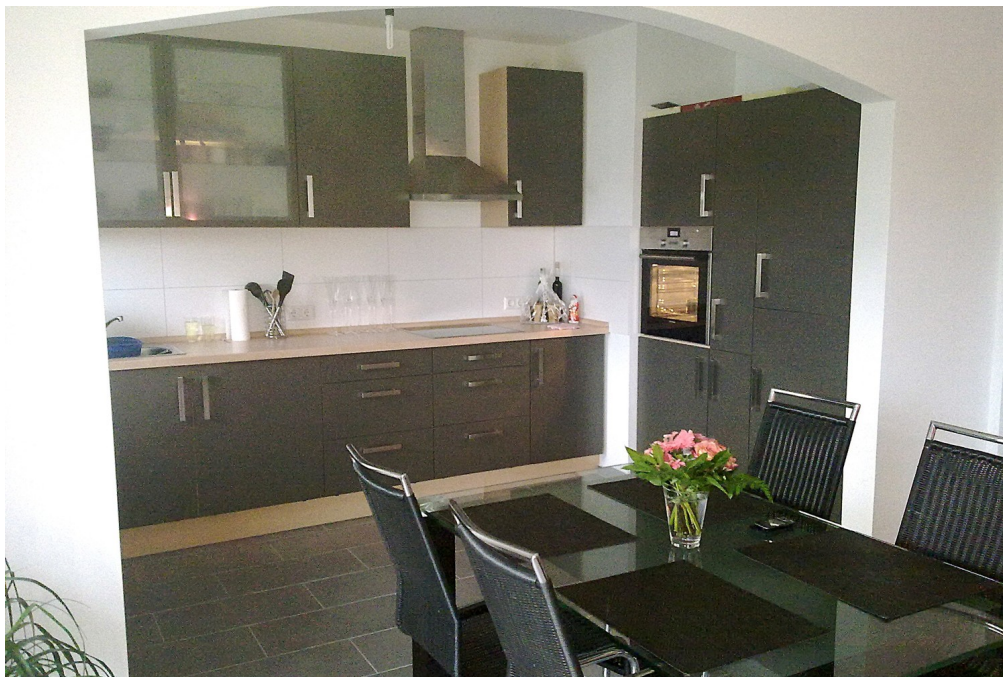
Objektnummer: 24457016 - 40699 Erkrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24457016 - 40699 Erkrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24457016 - 40699 Erkrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24457016 - 40699 Erkrath

## Die Immobilie



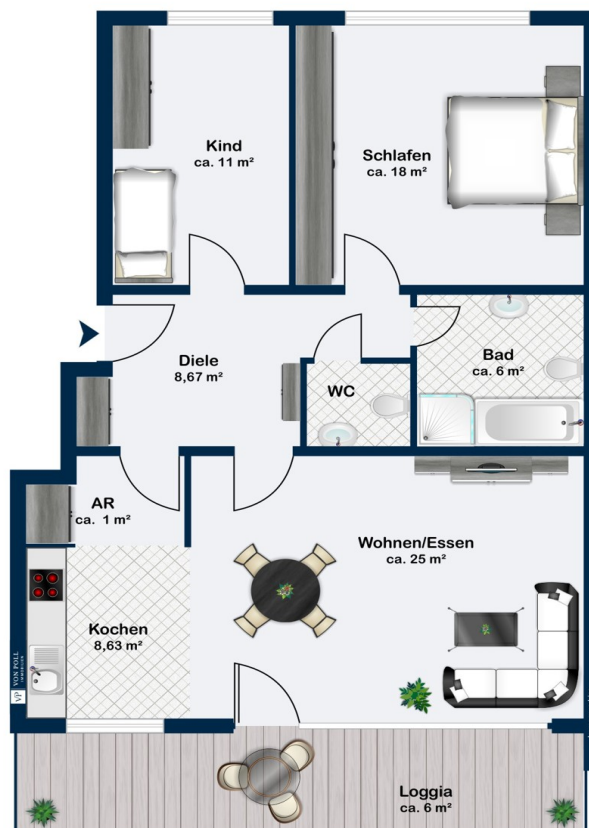
Objektnummer: 24457016 - 40699 Erkrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24457016 - 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: 24457016 - 40699 Erkrath

## Ein erster Eindruck

Bei der hier angebotenen Wohnung handelt es sich um eine sehr schöne 3-Zimmer Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 86 m<sup>2</sup>. Sie befindet sich im 3. Obergeschoß eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1972, das im beliebten Stadtteil Alt-Erkrath gelegen ist. Mit einem Personenaufzug oder durch das Treppenhaus gelangen Sie in die 3. Etage.

In der Wohnung betreten Sie zunächst den Flur, aus dem Sie Zugang zu allen Räumen außer der Küche haben. Diese ist aufgrund eines Durchbruchs zur offenen Küche nunmehr nur noch vom Wohn- / Esszimmer aus zu erreichen. Des Weiteren gelangen Sie vom Dielenbereich in die beiden Schlafzimmer, das Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie das Gäste-WC.

Die nach Süden ausgerichtete Loggia, auf der man fast den ganzen Tag die Sonne finden kann, gewährt Ihnen einen phantastischen Blick ins grüne Unterbachtal und lädt zum Verweilen ein.

Zwischen 2009 und 2023 wurden in Teilabschnitten umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. In allen Räumen wurden die Fenster erneuert, das Badezimmer, das Gäste WC und die Küche sowie die Loggia wurden ebenfalls umfangreich renoviert. 2023 bekam das Badezimmer eine neue Dusche und ein neues WC.

Ein Kellerraum rundet das Angebot dieser interessanten Immobilie ab. Zusätzlich steht der Hausgemeinschaft im Kellergeschoß ein Fahrradkeller, ein Waschraum und ein Trockenraum zur Verfügung.

Das Hausgeld beträgt aktuell 437,- Euro.

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung aktuell vermietet ist und sie wird daher sowohl als mögliches Anlageobjekt aber auch zur Selbstnutzung angeboten.

Objektnummer: 24457016 - 40699 Erkrath

## Alles zum Standort

Erkrath ist eine "Stadt im Grünen", die den Einwohnern eine hohe Lebens- und Wohnqualität sichert. Wer Erholung bei Natur und frischer Luft sucht, wird zahlreiche gute Gelegenheiten zu Spaziergängen durch Felder und Wälder finden. Neben dem Neander- und Stindertal ist ein vielbesuchtes Erholungsgebiet der Unterbacher See am Rande Erkraths. Wer dort nur schwimmen, segeln, windsurfen, campen oder einfach nur wandern will, hat die besten Aussichten.

Zu der gut ausgebauten Infrastruktur, mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Kindergärten gelangt man zu Fuß innerhalb weniger Minuten. Die Innenstadt von Düsseldorf und der Flughafen sind in ca. 20-25 Minuten über das gut ausgebaute Straßen- und Autobahnnetz zu erreichen. Mit der ebenfalls fußläufig schnell erreichbaren Straßenbahn gelangt man zum Düsseldorfer Hauptbahnhof in ca. 12 Minuten, zum Wuppertaler in ca. 20 Minuten.

Objektnummer: 24457016 - 40699 Erkrath

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 104.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24457016 - 40699 Erkrath

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Flücken

---

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen

Tel.: +49 2102 - 12 56 217

E-Mail: [ratingen@von-poll.com](mailto:ratingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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