

Erkrath

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

CODE DU BIEN: 24457016

VERKAUFT



www.von-poll.com

SURFACE HABITABLE: ca. 86 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24457016 - 40699 Erkrath

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

CODE DU BIEN: 24457016 - 40699 Erkrath

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24457016
Surface habitable	ca. 86 m ²
Etage	3
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1972

Prix d'achat	Sur demande
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24457016 - 40699 Erkrath

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	104.80 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.07.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

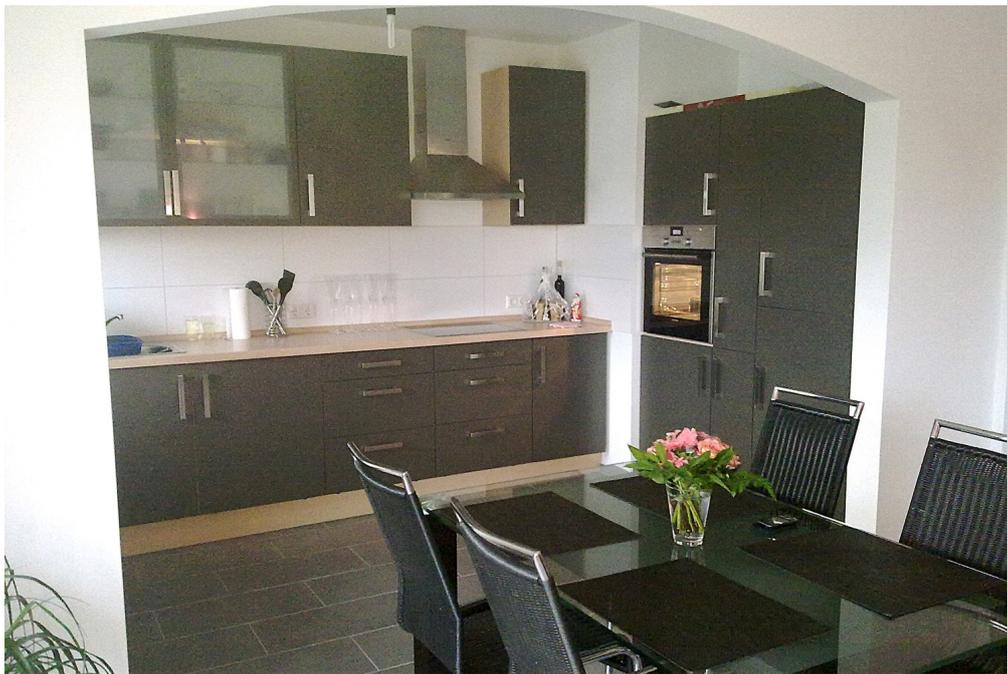
CODE DU BIEN: 24457016 - 40699 Erkrath

La propriété



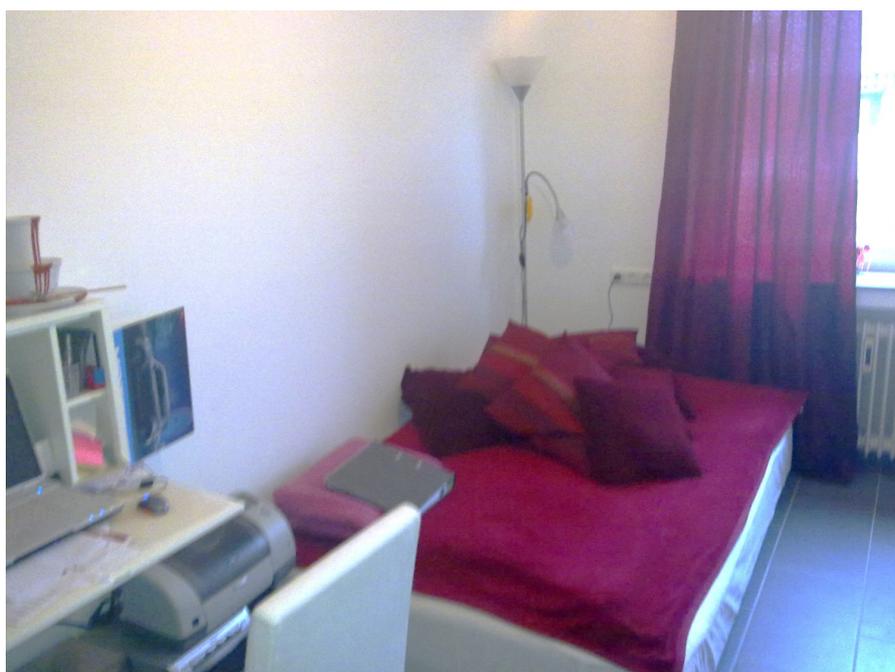
CODE DU BIEN: 24457016 - 40699 Erkrath

La propriété



CODE DU BIEN: 24457016 - 40699 Erkrath

La propriété



CODE DU BIEN: 24457016 - 40699 Erkrath

La propriété



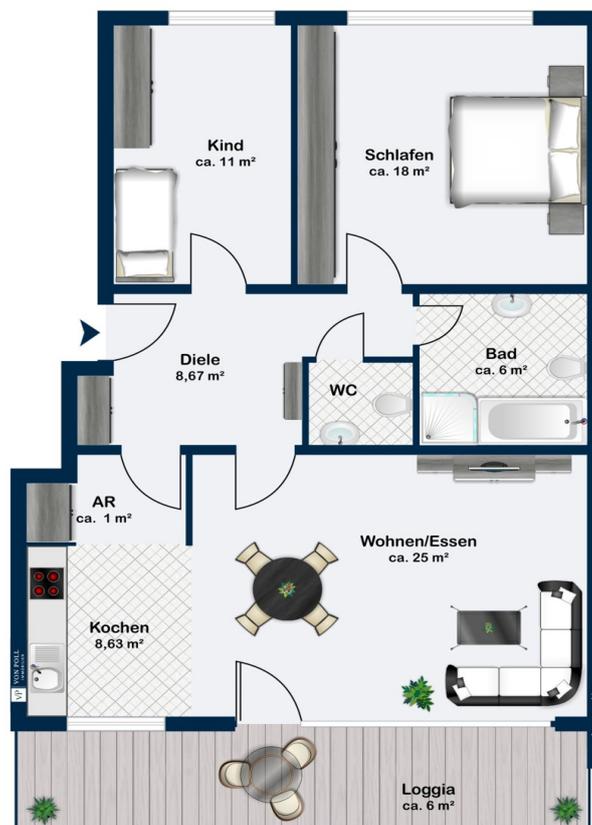
CODE DU BIEN: 24457016 - 40699 Erkrath

La propriété



CODE DU BIEN: 24457016 - 40699 Erkrath

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24457016 - 40699 Erkrath

Une première impression

Bei der hier angebotenen Wohnung handelt es sich um eine sehr schöne 3-Zimmer Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 86 m². 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.

CODE DU BIEN: 24457016 - 40699 Erkrath

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24457016 - 40699 Erkrath

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 104.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 24457016 - 40699 Erkrath

Contact

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

Christian Flücken

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen

Tel.: +49 2102 - 12 56 217

E-Mail: ratingen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com