Erkrath – Erkrath

Außergewöhnliches Townhouse in familienfreundlicher Lage

Objektnummer: 22013046

KAUFPREIS: 829.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 195 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 116 m²

Objektnummer: 22013046 - 40699 Erkrath – Erkrath

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

Objektnummer: 22013046 - 40699 Erkrath – Erkrath

Auf einen Blick

Objektnummer	22013046
Wohnfläche	ca. 195 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	829.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

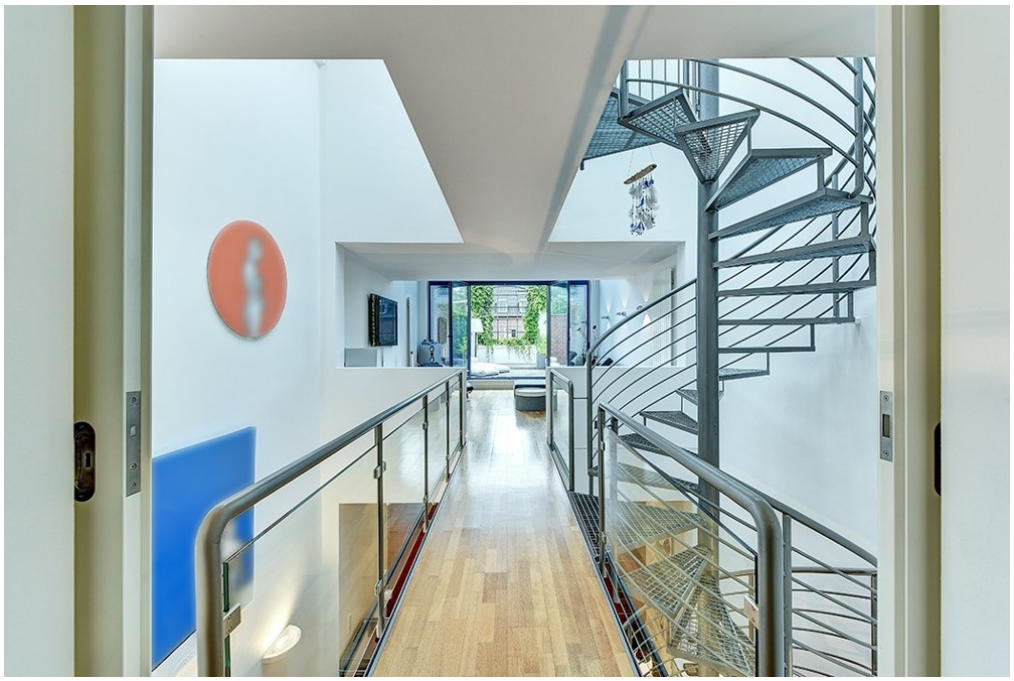
Objektnummer: 22013046 - 40699 Erkrath – Erkrath

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergie-verbrauch	110.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.06.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas		

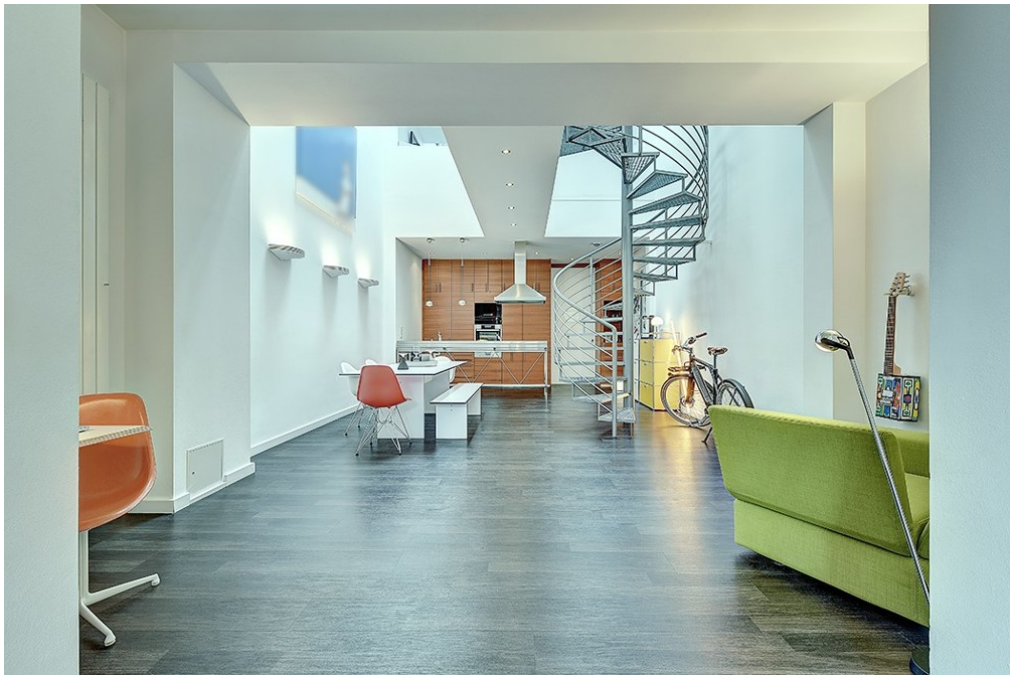
Objektnummer: 22013046 - 40699 Erkrath – Erkrath

Die Immobilie



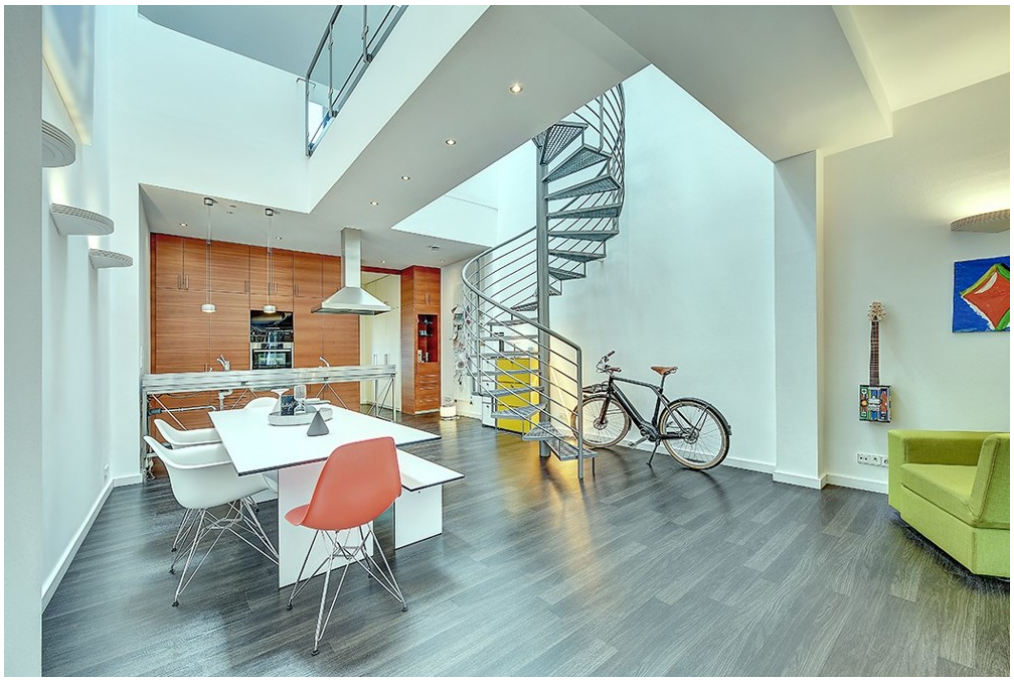
Objektnummer: 22013046 - 40699 Erkrath – Erkrath

Die Immobilie



Objektnummer: 22013046 - 40699 Erkrath – Erkrath

Die Immobilie



Objektnummer: 22013046 - 40699 Erkrath – Erkrath

Die Immobilie

Objektnummer: 22013046 - 40699 Erkrath – Erkrath

Die Immobilie

Objektnummer: 22013046 - 40699 Erkrath – Erkrath

Die Immobilie

Objektnummer: 22013046 - 40699 Erkrath – Erkrath

Die Immobilie

Objektnummer: 22013046 - 40699 Erkrath – Erkrath

Die Immobilie

Objektnummer: 22013046 - 40699 Erkrath – Erkrath

Die Immobilie

Objektnummer: 22013046 - 40699 Erkrath – Erkrath

Die Immobilie

Objektnummer: 22013046 - 40699 Erkrath – Erkrath

Die Immobilie

Objektnummer: 22013046 - 40699 Erkrath – Erkrath

Die Immobilie

Objektnummer: 22013046 - 40699 Erkrath – Erkrath

Die Immobilie

Objektnummer: 22013046 - 40699 Erkrath – Erkrath

Die Immobilie

Objektnummer: 22013046 - 40699 Erkrath – Erkrath

Die Immobilie

Objektnummer: 22013046 - 40699 Erkrath – Erkrath

Die Immobilie

Objektnummer: 22013046 - 40699 Erkrath – Erkrath

Die Immobilie

Objektnummer: 22013046 - 40699 Erkrath – Erkrath

Ein erster Eindruck

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 m² 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 Athmosphäre 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 Aufblick 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 m² 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.

Objektnummer: 22013046 - 40699 Erkrath – Erkrath

Ausstattung und Details

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 Gastherme und Wasserspeicher 2021
- maßgefertige Insektenschutztüren an den Schlafzimmern und im Wohnbereich
- Rundbogen-Sprossenfenster
- Tonnendach mit Oberlichtern
- Garagenstellplatz und Außenstellplatz
- kleiner Terrassenbereich vor dem Haus

Objektnummer: 22013046 - 40699 Erkrath – Erkrath

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich rund einen Kilometer hinter der Düsseldorfer Stadtgrenze in Alt-Erkrath innerhalb des ehemailigen 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 Gmynasium und der Ortskern sind nur einen knapen 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 Stellwert 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.

Objektnummer: 22013046 - 40699 Erkrath – Erkrath

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.6.2032. Endenergieverbrauch beträgt 110.90 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 22013046 - 40699 Erkrath – Erkrath

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50 Düsseldorf
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com