

Erkrath

# Top sanierte Wohnung nahe Düsseldorf mit eigenem Wellnessbereich

Objektnummer: 26134006-1



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

**KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104,66 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26134006-1 - 40699 Erkrath**

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

Objektnummer: 26134006-1 - 40699 Erkrath

## Auf einen Blick

Objektnummer	26134006-1	Kaufpreis	329.000 EUR
Wohnfläche	ca. 104,66 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1973	Nutzfläche	ca. 17 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26134006-1 - 40699 Erkrath

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	148.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.07.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26134006-1 - 40699 Erkrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26134006-1 - 40699 Erkrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26134006-1 - 40699 Erkrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26134006-1 - 40699 Erkrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26134006-1 - 40699 Erkrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26134006-1 - 40699 Erkrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26134006-1 - 40699 Erkrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26134006-1 - 40699 Erkrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26134006-1 - 40699 Erkrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26134006-1 - 40699 Erkrath

## Die Immobilie



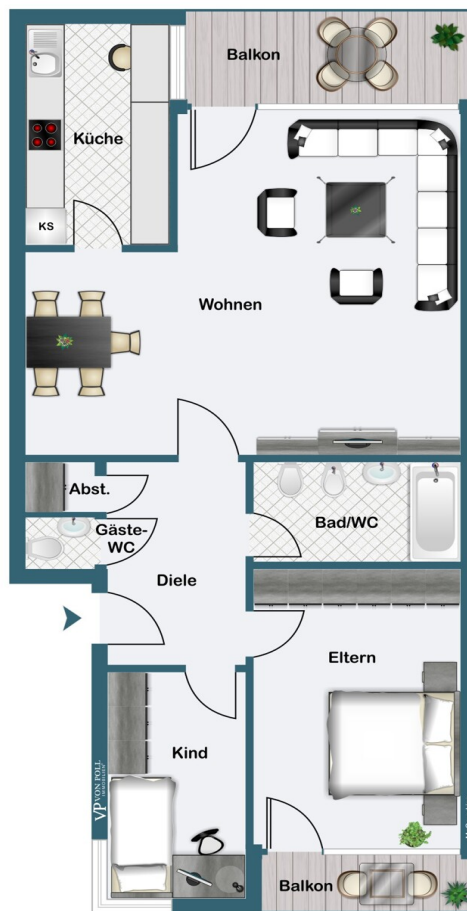
Objektnummer: 26134006-1 - 40699 Erkrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26134006-1 - 40699 Erkrath

## Grundrisse





**Objektnummer: 26134006-1 - 40699 Erkrath**

## Ein erster Eindruck

Diese ca. 104,66 m<sup>2</sup> große Etagenwohnung aus dem Baujahr 1974 präsentiert sich nach einer aufwendigen Modernisierung im Jahr 2021 in äußerst ansprechendem Zustand und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung sowie einen durchdachten Grundriss.

Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller, freundlicher Dielenbereich, von dem alle Räume abgehen. Der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich wirkt durch große Fensterflächen sowie einen der beiden angrenzenden, weitläufigen Balkone besonders einladend. Hier steht Ihnen aufgrund der Ausrichtung viel Tageslicht zur Verfügung; eine Markise sorgt an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten.

Die 2021 neu installierte Einbauküche entspricht modernstem Standard und ist mit sämtlichen Elektrogeräten ausgestattet. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die vielseitig als Elternschlafzimmer oder Arbeits- sowie Gästezimmer genutzt werden können. Das Badezimmer ist mit einer bodentiefen Dusche ausgestattet, zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC, das ebenfalls im Jahr 2021 erneuert wurde. Alle Sanitärräume verfügen über zeitgemäße Armaturen sowie neue Zuleitungen und Abwasserinstallationen.

Besonderes Highlight ist der private Wellnessbereich im Keller. Dieser ist über das gepflegte Treppenhaus bequem erreichbar und bietet ein Tageslicht-Wannenbad sowie eine Sauna/ Infrarot die perfekte Möglichkeit, auch zu Hause zu entspannen. Zusätzlich steht Ihnen ein abgetrennter Bereich zur Verfügung, der flexibel genutzt werden kann.

Im Laufe der letzten Jahre wurden zahlreiche Modernisierungen durchgeführt: 1995 neue Holzfenster, 2018 eine umfassende Dacherneuerung und zuletzt im Jahr 2021 unter anderem das Abschleifen des Parketts, die Installation einer neuen Küche inklusive Elektrogeräten sowie Erneuerungen im Sanitärbereich. Der Zustand des gesamten Objekts ist als modernisiert und äußerst gepflegt zu bezeichnen; ein Renovierungsstau besteht nicht.

Weitere Ausstattungsmerkmale sind der hochwertige Bodenbelag, angenehm helle Wohnräume, zwei großzügige Balkone sowie der vorhandene Gasanschluss im Haus. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Sämtliche Möbel können nach Absprache übernommen werden, wodurch ein sofortiger Einzug ohne Mehraufwand möglich ist.

Das Vier-Parteienhaus zeichnet sich durch eine ruhige, respektvolle Nachbarschaft und einen sehr ordentlichen Pflegezustand aus. Ein ideales Wohnumfeld für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Einzelpersonen, die Wert auf hochwertige Ausstattung,

**großzügige Raumaufteilung und Annehmlichkeiten wie einen eigenen Wellnessbereich legen.**

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser besonderen Wohnung überzeugen.**

**Objektnummer: 26134006-1 - 40699 Erkrath**

## **Ausstattung und Details**

- 2 Balkone, einer mit Markise
- Modernisierung in 2021
- 2021 neue Einbauküche inkl. Elektrogeräten
- großzügiger Grundriss
- hochwertige Ausstattung
- Hobbyraum mit Wannenbad, Sauna und Tageslicht
- bodentiefe Dusche im Badezimmer
- neue Einbauküche inkl. Elektrogeräten
- sehr helle Wohnräume
- kein Renovierungsstau
- in 2023 eigener Wellnessbereich im Keller mit Tageslicht, Wannenbad und Sauna inkl. Infrarot
- alle Möbel können übernommen werden
- sehr gepflegtes 4 Parteienhaus
- Gasanschluss liegt bereits im Haus

**Objektnummer: 26134006-1 - 40699 Erkrath**

## **Alles zum Standort**

**Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in Erkrath im Stadtteil Unterfeldhaus in einem gutbürgerlicher Stadtteil an der Stadtgrenze zu Düsseldorf, in wenigen Gehminuten zu Feldern, Pferdehof und mit dem Fahrrad durchs Neandertaler und zum Unterbacher See. Von hier aus befinden sich fußläufig verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Ärzte und Restaurants.**

**Direkte Verbindung ÖPNV, mit dem Schnellbus in 25 min in die Düsseldorfer Innenstadt. Die Hildener Innenstadt mit ihrer bekannten Einkaufsstraße ist nur 5 km entfernt.**

**Erholung findet man in den umliegenden Waldgebieten und dem nicht weit entfernten Neanderbad sowie dem Unterbacher See.**

**Die Infrastruktur sowie das öffentliche Nahverkehrsnetz sind als sehr gut zu bezeichnen. Autobahnanbindungen bestehen zur A3 und zur A46.**

**Objektnummer: 26134006-1 - 40699 Erkrath**

## **Sonstige Angaben**

**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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **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: 26134006-1 - 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)**