

Erkrath

# Wellness enjoyment and sunny moments: A spacious home with style

Property ID: 25134022



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

**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 104,66 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25134022 - 40699 Erkrath

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25134022 - 40699 Erkrath

## At a glance

Property ID	25134022
Living Space	ca. 104,66 m <sup>2</sup>
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1973

Purchase Price	349.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 17 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Sauna, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25134022 - 40699 Erkrath

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	148.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	01.07.2029	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1973



Property ID: 25134022 - 40699 Erkrath

## The property



Property ID: 25134022 - 40699 Erkrath

## The property





Property ID: 25134022 - 40699 Erkrath

## The property



Property ID: 25134022 - 40699 Erkrath

## The property





Property ID: 25134022 - 40699 Erkrath

## The property



Property ID: 25134022 - 40699 Erkrath

## The property





Property ID: 25134022 - 40699 Erkrath

## The property





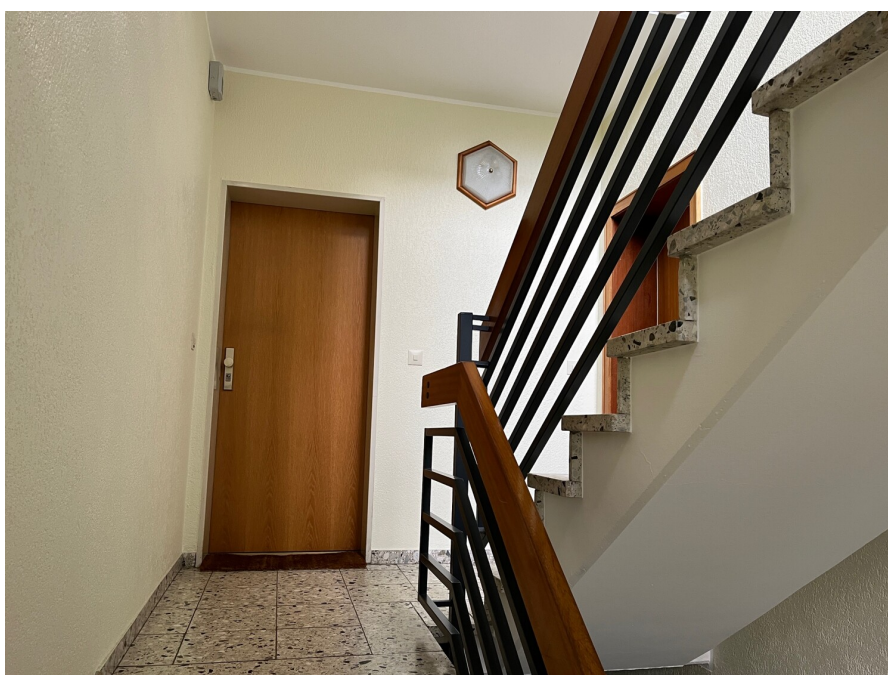
Property ID: 25134022 - 40699 Erkrath

## The property



Property ID: 25134022 - 40699 Erkrath

## The property





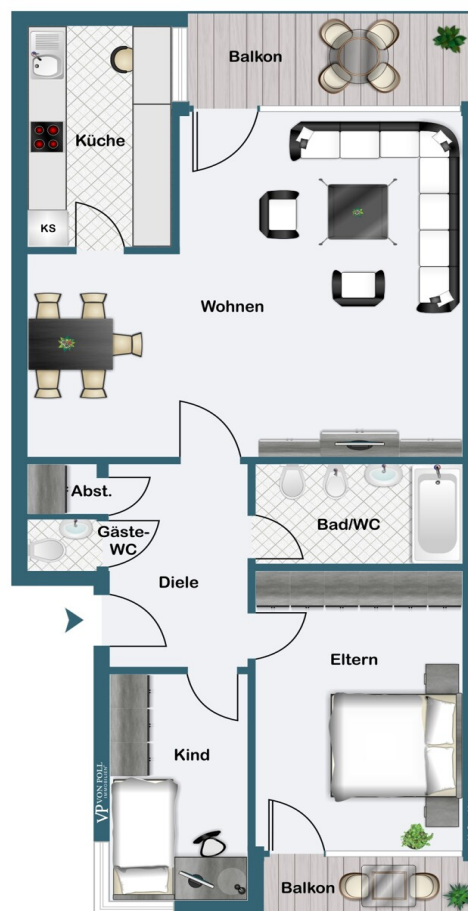
Property ID: 25134022 - 40699 Erkrath

## The property



Property ID: 25134022 - 40699 Erkrath

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25134022 - 40699 Erkrath

## A first impression

**\*\*Spacious, modernized 3-room apartment with private wellness area and two balconies in a well-maintained four-unit building\*\*** This approximately 104.66 m<sup>2</sup> apartment, originally built in 1974, was extensively modernized in 2021 and is now in excellent condition. It boasts high-quality fixtures and a well-designed floor plan. Upon entering the apartment, you are greeted by a bright and welcoming entrance hall, from which all rooms are accessed. The spacious, light-filled living and dining area is particularly inviting thanks to large windows and one of the two adjoining, generously sized balconies. The orientation of the balcony provides ample natural light, and an awning offers pleasant shade on sunny days. The newly installed (2021) fitted kitchen meets the latest standards and is equipped with all necessary appliances. The apartment features two bedrooms, which can be used flexibly as a master bedroom, office, or guest room. The bathroom features a walk-in shower, and there is also a separate guest WC, which was renovated in 2021. All bathrooms have modern fixtures and new plumbing and drainage systems. A particular highlight is the private wellness area in the basement. Easily accessible via the well-maintained staircase, it offers a bright, naturally lit bathtub and a sauna/infrared room – the perfect opportunity to relax at home. An additional, separate area is also available for flexible use. Numerous modernizations have been carried out in recent years: new wooden windows in 1995, a comprehensive roof renovation in 2018, and most recently in 2021, including refinishing the parquet flooring, installing a new kitchen with appliances, and updating the bathrooms. The entire property is in excellent, modern, and well-maintained condition; there is no deferred maintenance. Further features include high-quality flooring, pleasantly bright living spaces, two spacious balconies, and a gas connection. Central heating ensures comfortable warmth in all rooms. All furniture can be taken over by arrangement, allowing for immediate move-in without any additional effort. The four-unit building is characterized by a quiet, respectful neighborhood and is very well-maintained. It offers an ideal living environment for couples, small families, or discerning individuals who value high-quality furnishings, a spacious layout, and amenities such as a private wellness area. We invite you to schedule a viewing appointment and experience the advantages of this exceptional apartment for yourself.

Property ID: 25134022 - 40699 Erkrath

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25134022 - 40699 Erkrath

## All about the location

Die Eigentumswohnung befindet sich in Erkrath im Stadtteil Unterfeldhaus, einer zum Kreis Mettmann gehörenden Kreisstadt.

Diese attraktive Eigentumswohnung liegt in einer sehr ruhigen Seitenstraße am grünen Ortsrand von Erkrath- Unterfeldhaus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Kitas, Schulen, Ärzte und Restaurants sind fußläufig erreichbar.

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.

Das Düsseldorfer Stadtzentrum ist in ca. 25 Autominuten erreichbar.



Property ID: 25134022 - 40699 Erkrath

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.7.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 148.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 25134022 - 40699 Erkrath

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Guido Gerressen

---

Bahnhofstraße 18, 42781 Haan  
Tel.: +49 2129 - 34 56 71 0  
E-Mail: [hilden.haan@von-poll.com](mailto:hilden.haan@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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