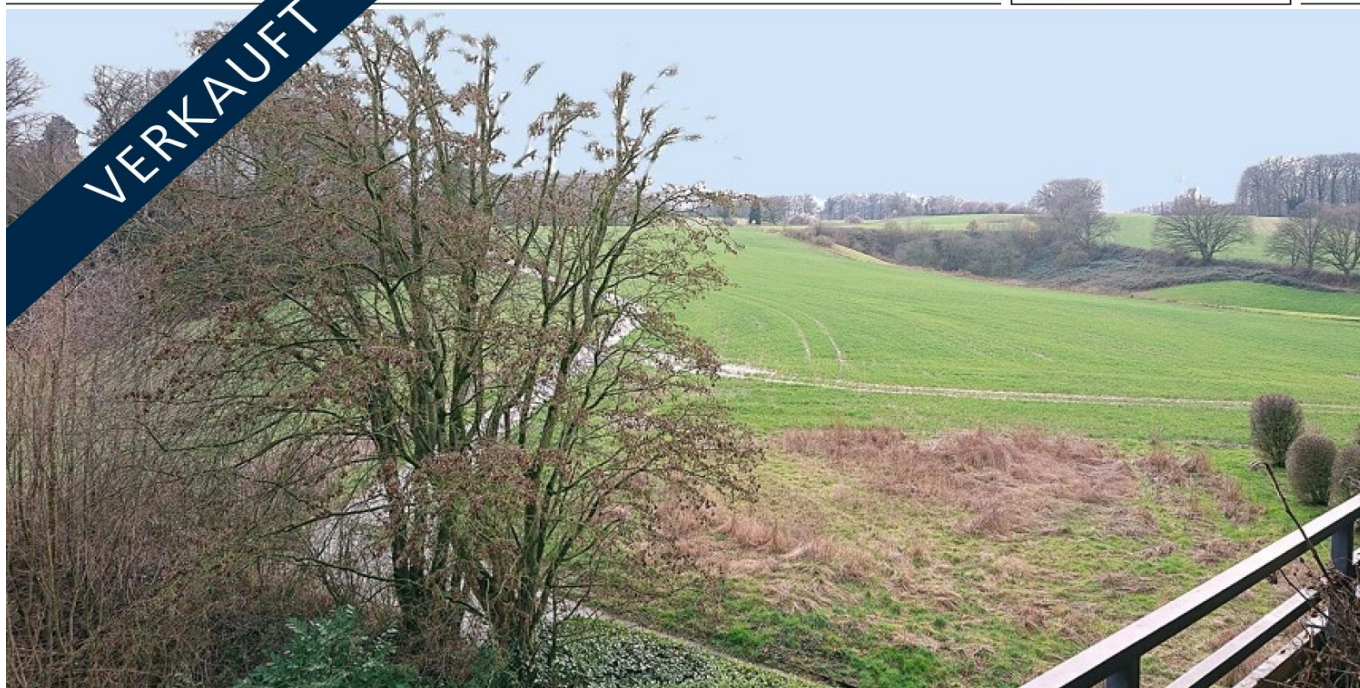


Erkrath

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

Property ID: 24457016

VERKAUFT



www.von-poll.com

LIVING SPACE: ca. 86 m² • ROOMS: 3

Property ID: 24457016 - 40699 Erkrath

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

Property ID: 24457016 - 40699 Erkrath

At a glance

Property ID	24457016
Living Space	ca. 86 m²
Floor	3
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1972

Purchase Price	On request
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24457016 - 40699 Erkrath

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	08.07.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	104.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1972

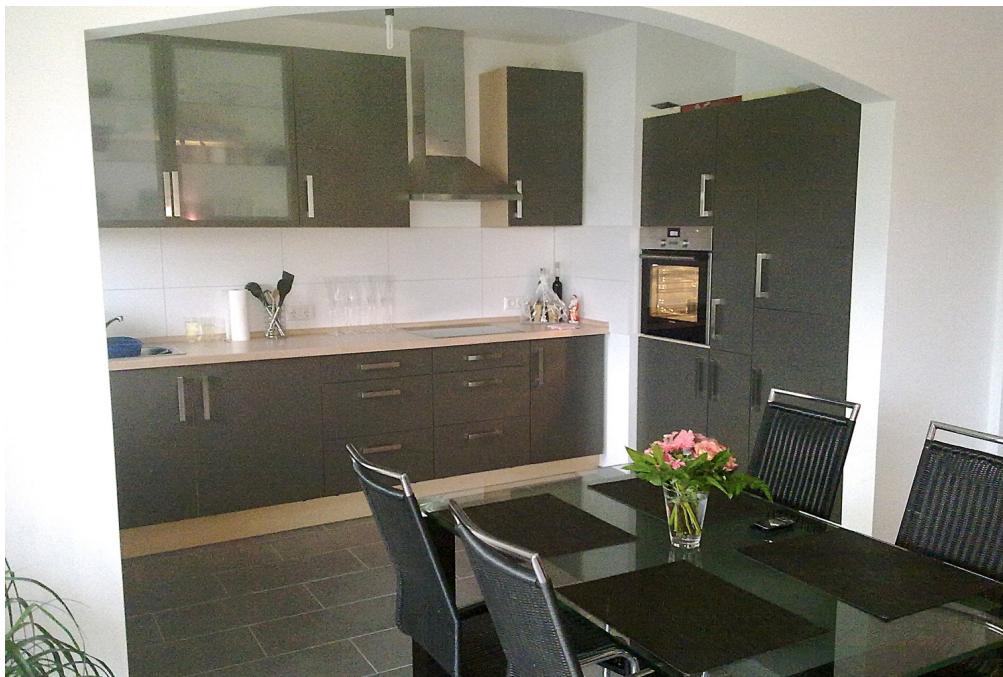
Property ID: 24457016 - 40699 Erkrath

The property



Property ID: 24457016 - 40699 Erkrath

The property



Property ID: 24457016 - 40699 Erkrath

The property



Property ID: 24457016 - 40699 Erkrath

The property



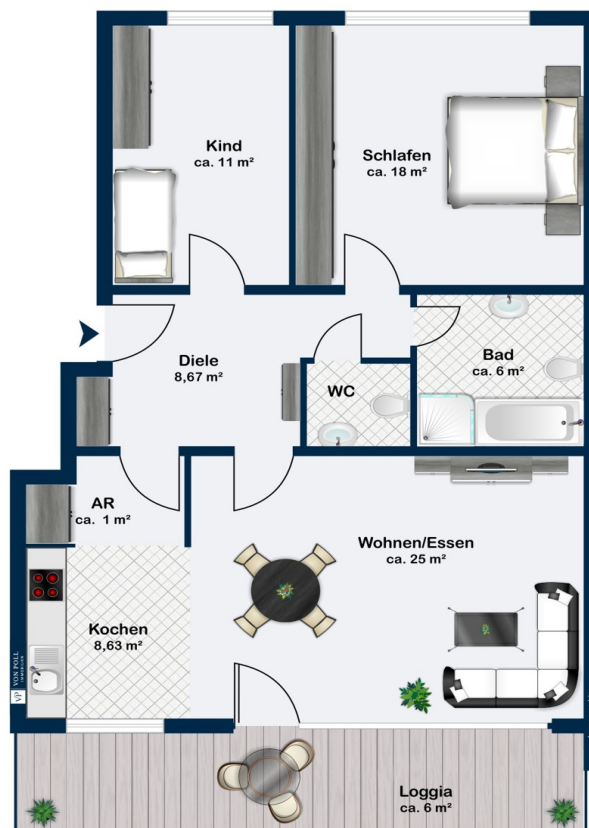
Property ID: 24457016 - 40699 Erkrath

The property



Property ID: 24457016 - 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: 24457016 - 40699 Erkrath

A first 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.

Property ID: 24457016 - 40699 Erkrath

All about the location

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.

Property ID: 24457016 - 40699 Erkrath

Other information

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.

Property ID: 24457016 - 40699 Erkrath

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Flücken

Lintorfer Straße 7 Ratingen / Mettmann

E-Mail: ratingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com