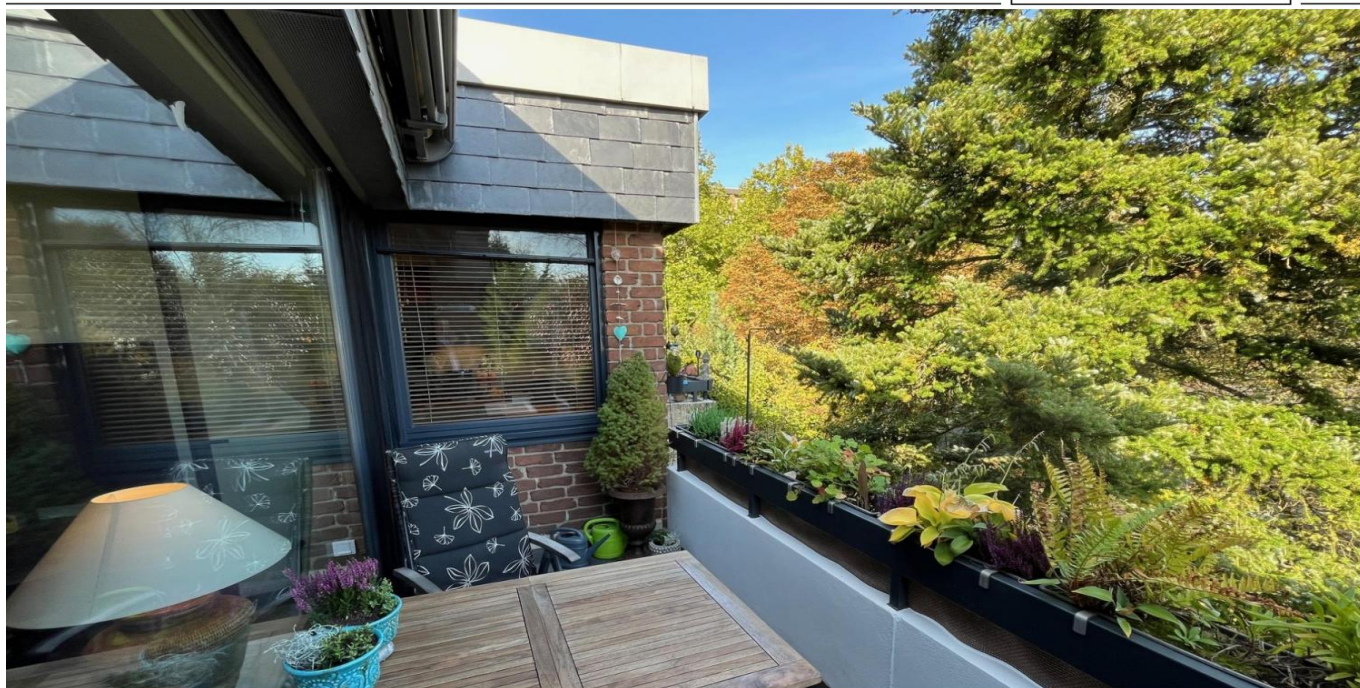


Erkrath

Disfrute del bienestar y momentos soleados: una casa espaciosa con estilo

Número de propiedad: 25134022



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 104,66 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25134022 - 40699 Erkrath

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25134022 - 40699 Erkrath

De un vistazo

Número de propiedad	25134022
Superficie habitable	ca. 104,66 m ²
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1973

Precio de compra	349.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 17 m ²
Características	WC para invitados, Sauna, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25134022 - 40699 Erkrath

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	01.07.2029
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	148.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1973

Número de propiedad: 25134022 - 40699 Erkrath

La propiedad



Número de propiedad: 25134022 - 40699 Erkrath

La propiedad



Número de propiedad: 25134022 - 40699 Erkrath

La propiedad



Número de propiedad: 25134022 - 40699 Erkrath

La propiedad



Número de propiedad: 25134022 - 40699 Erkrath

La propiedad



Número de propiedad: 25134022 - 40699 Erkrath

La propiedad



Número de propiedad: 25134022 - 40699 Erkrath

La propiedad



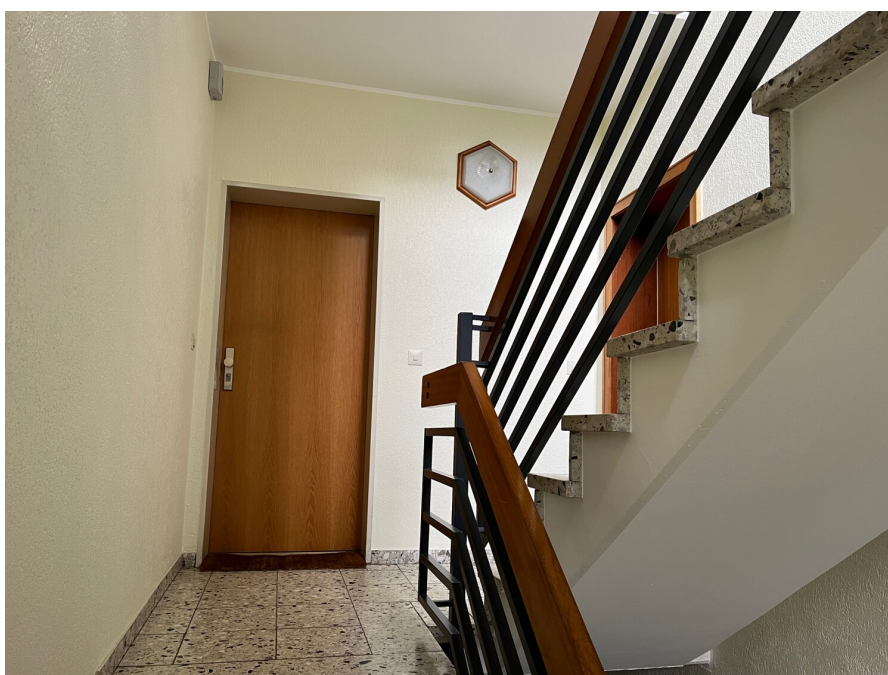
Número de propiedad: 25134022 - 40699 Erkrath

La propiedad



Número de propiedad: 25134022 - 40699 Erkrath

La propiedad



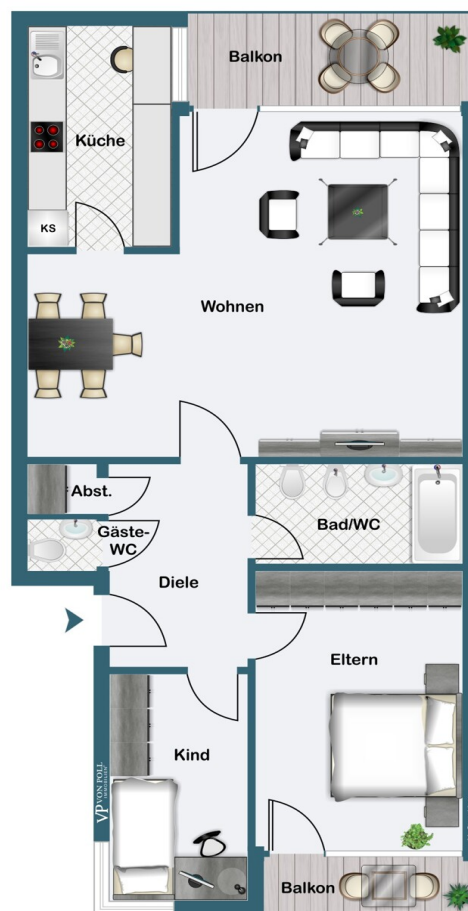
Número de propiedad: 25134022 - 40699 Erkrath

La propiedad



Número de propiedad: 25134022 - 40699 Erkrath

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25134022 - 40699 Erkrath

Una primera impresión

****Amplio y modernizado apartamento de 3 habitaciones con zona de bienestar privada y dos balcones en un edificio de cuatro viviendas en perfecto estado**.** Este apartamento de aproximadamente 104,66 m², construido originalmente en 1974, fue completamente modernizado en 2021 y se encuentra en excelentes condiciones. Cuenta con acabados de alta calidad y una distribución impecable. Al entrar, le recibe un luminoso y acogedor recibidor, desde el que se accede a todas las estancias. El espacioso y luminoso salón-comedor resulta especialmente acogedor gracias a sus amplios ventanales y a uno de los dos amplios balcones contiguos. La orientación del balcón proporciona abundante luz natural, y un toldo ofrece una agradable sombra en los días soleados. La cocina, recién instalada (2021), cumple con los últimos estándares y está equipada con todos los electrodomésticos necesarios. El apartamento cuenta con dos dormitorios, que pueden utilizarse como dormitorio principal, despacho o habitación de invitados. El baño cuenta con ducha a ras de suelo y un aseo de invitados independiente, renovado en 2021. Todos los baños cuentan con grifería moderna y sistemas de fontanería y desagüe nuevos. Destaca especialmente la zona de bienestar privada en el sótano. Fácilmente accesible por una escalera en perfecto estado, ofrece una bañera luminosa con luz natural y una sauna/sala de infrarrojos: la oportunidad perfecta para relajarse en casa. También hay una zona independiente adicional disponible para uso flexible. En los últimos años se han llevado a cabo numerosas modernizaciones: nuevas ventanas de madera en 1995, una renovación integral del tejado en 2018 y, más recientemente, en 2021, que incluye la renovación del suelo de parquet, la instalación de una cocina nueva con electrodomésticos y la actualización de los baños. Toda la propiedad se encuentra en excelentes condiciones, moderna y bien mantenida; no hay mantenimiento pendiente. Otras características incluyen suelos de alta calidad, espacios de estar agradablemente luminosos, dos amplios balcones y conexión de gas. La calefacción central garantiza una calidez confortable en todas las habitaciones. Se pueden adquirir todos los muebles previo acuerdo, lo que permite una mudanza inmediata sin ningún esfuerzo adicional. El edificio de cuatro unidades se caracteriza por un vecindario tranquilo y respetuoso, y está muy bien mantenido. Ofrece un entorno ideal para parejas, familias pequeñas o personas exigentes que valoran muebles de alta calidad, una distribución espaciosa y comodidades como una zona de bienestar privada. Le invitamos a programar una visita y a descubrir las ventajas de este excepcional apartamento.

Número de propiedad: 25134022 - 40699 Erkrath

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25134022 - 40699 Erkrath

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25134022 - 40699 Erkrath

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.7.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 148.30 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25134022 - 40699 Erkrath

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Guido Gerressen

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com