

Erkrath

# Klassisches Reihenendhaus mit tollem Garten in gefragter Lage

*Número de propiedad: 26457012*



**PRECIO DE COMPRA: 390.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 102 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 295 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26457012 - 40699 Erkrath**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26457012 - 40699 Erkrath

## De un vistazo

|                      |                        |                        |   |
|----------------------|------------------------|------------------------|---|
| Número de propiedad  | 26457012               | Precio de compra       | 390.000 EUR   |
| Superficie habitable | ca. 102 m <sup>2</sup> | Casa                   | Chalet adosado de cabecera  |
| Habitaciones         | 4                      | Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Dormitorios          | 1                      | Estado de la propiedad | para reformar   |
| Baños                | 2                      | Método de construcción | Sólido  |
| Año de construcción  | 1975                   | Espacio utilizable     | ca. 10 m <sup>2</sup>   |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje             | Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada     |

Número de propiedad: 26457012 - 40699 Erkrath

## Datos energéticos

|                                     |                     |   |                             |
|-------------------------------------|---------------------|---|-----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado energético      |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Demanda de energía final                            | 212.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 12.04.2036          | Clase de eficiencia energética                      | G                           |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Año de construcción según el certificado energético | 1975                        |

Número de propiedad: 26457012 - 40699 Erkrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26457012 - 40699 Erkrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26457012 - 40699 Erkrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26457012 - 40699 Erkrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26457012 - 40699 Erkrath

## La propiedad



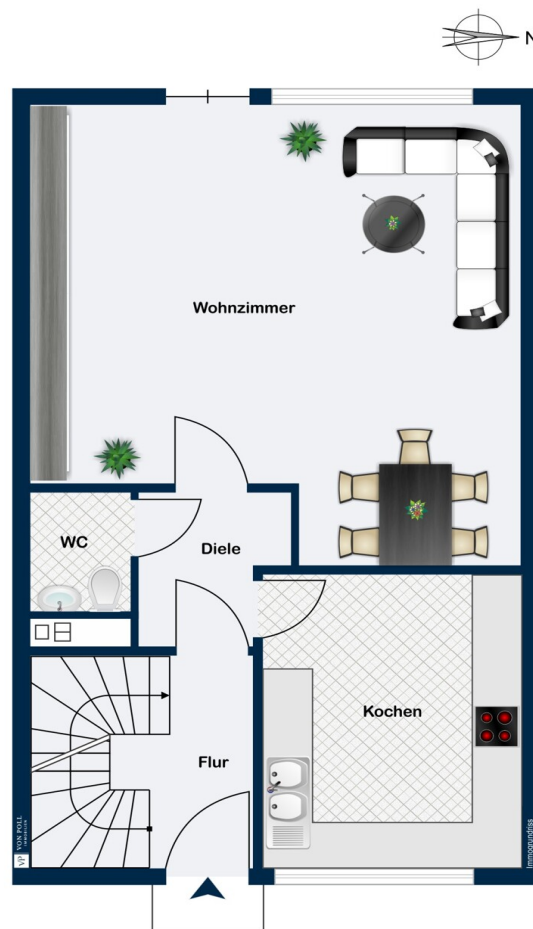
Número de propiedad: 26457012 - 40699 Erkrath

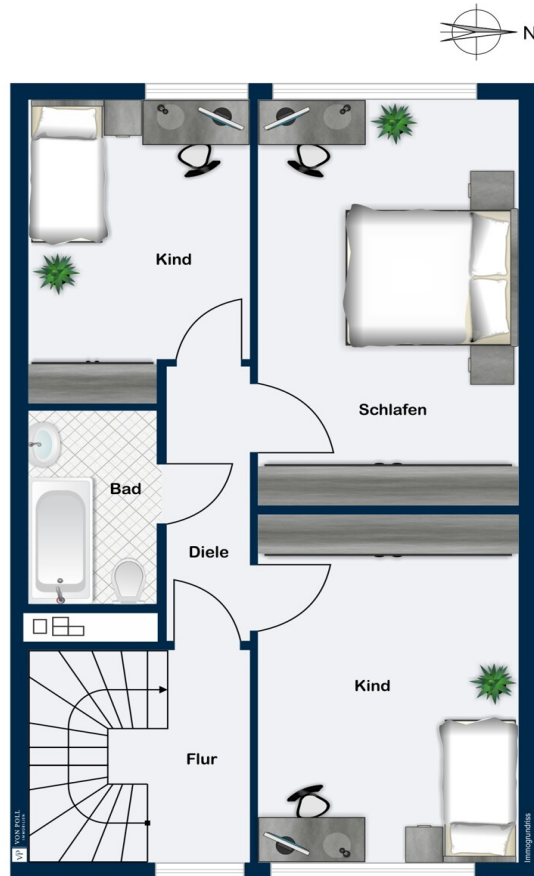
## La propiedad

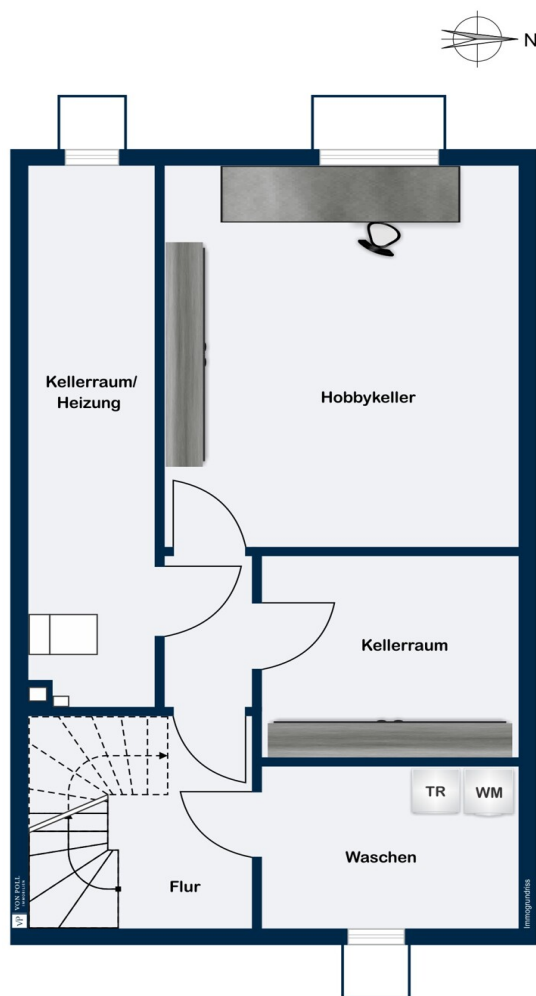


Número de propiedad: 26457012 - 40699 Erkrath

## 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: 26457012 - 40699 Erkrath**

## Una primera impresión

Dieses charmante Reihenendhaus mit einer Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 295 m<sup>2</sup> befindet sich im schönen Stadtteil Unterfeldhaus. Das Flachdachhaus bietet umfangreiches Potenzial für Käufer, die individuellen Gestaltungsspielraum schätzen und eine Immobilie nach ihren eigenen Vorstellungen modernisieren möchten. Das im Jahr 1975 erbaute Haus hat eine gute Raumaufteilung und spricht all jene an, die Wert auf ein eigenes Zuhause in einer etablierten Wohnlage legen.

Im Inneren des Hauses verteilen sich insgesamt vier Zimmer auf die gesamte Wohnfläche. Hierzu zählen ein großes Wohnzimmer sowie drei weitere Räume, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden können. Zu erwähnen ist ebenfalls, dass eine Trennwand zwischen Küche und Wohnzimmer nicht tragend ist und daher ein Umbau in eine offene Küche mit Blick ins Wohnzimmer und dem wunderschönen Garten möglich ist.

Ein Badezimmer im Obergeschoss und ein Gäste WC im Erdgeschoss runden das Raumprogramm ab. Die Ausstattung im Haus ist normal gehalten, sodass gezielte Maßnahmen zur Steigerung der Lebensqualität und zur Anpassung an zeitgemäße Wohnstandards individuell vorgenommen werden können.

Die Immobilie befindet sich in einem teilweise modernisierungsbedürftigen Zustand. Dies eröffnet Ihnen die Möglichkeit, eigene Ideen und Vorstellungen in die Renovierung einzubringen. Im Erdgeschoss wurden 1998 die Fenster ausgetauscht. Kunststoffrahmen und doppeltverglaste Fenster sind jetzt in allen Räumen im Erdgeschoss vorhanden. Weiterhin zu erwähnen ist, dass das Haus eine Alarmanlage besitzt und Sicherheitsstandards nach EU Norm RC 2 und 3 durchgeführt wurden.

Beheizt wird das Haus über eine Gas - Zentralheizung von 2020, die für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt. Warmwasser in Badezimmer, Küche und Waschkeller erfolgen über einen Etagen-Durchlauferhitzer.

Im Kellergeschoss befinden sich neben einem großen Hobbyraum noch zwei Abstellräume, ein Waschkabine sowie der Heizungsraum mit weiterer Abstellfläche.

Das Grundstück mit einer Fläche von ca. 295 m<sup>2</sup> bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten, sei es für gestalterische Ideen im ruhigen Garten mit Gartenhaus oder zur Erweiterung des Freizeitwertes rund ums Haus. Die Terrasse mit westlicher Ausrichtung besitzt eine große Markise, die einen ganzjährigen Sonnenschutz bietet.

Zum Hause gehören in unmittelbarer Nähe ein Garage mit einem neuen elektrischen

### **Sektionaltor.**

**Wer ein Haus als Ausgangspunkt für ein eigenes Wohnprojekt sucht, findet hier die passenden Voraussetzungen. Die Raumaufteilung mit vier Zimmern, zwei Badezimmern sowie das Potenzial des Grundstücks bieten vielfältige Möglichkeiten zur eigenen Verwirklichung.**

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich ein umfassendes Bild vor Ort zu verschaffen und die Chancen dieser Immobilie persönlich kennenzulernen. Ein Einstieg in die eigenen vier Wände ist hier möglich – mit dem Plus an individueller Gestaltungsfreiheit.**

**Número de propiedad: 26457012 - 40699 Erkrath**

## **Todo sobre la ubicación**

**Der Stadtteil Unterfeldhaus ist eine der beliebtesten Wohnlagen an der Stadtgrenze zu Düsseldorf und zeichnet sich durch kurze Wege zu den Autobahnen A 46 und A 3 aus. Ruhrgebiet, Düsseldorf, Köln und Wuppertal sind so schnell erreichbar.**

**Ihr neues Zuhause liegt in einer ruhigen Anliegerstraße.**

**Eine Bushaltestelle mit den Linien 780 und O6 mit Verbindung zum Erkrather Bahnhof sowie ins Düsseldorfer Zentrum liegt praktisch um die Ecke.**

**Geschäfte für den täglichen Bedarf gibt es am nahegelegenen Neuenhausplatz. Hier finden sich Aldi, REWE, Ärzte, Sparkasse, Apotheke, Postfiliale und vieles mehr. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bieten Hochdahler Markt und die beliebte Einkaufsmeile auf der Mittelstraße in Hilden.**

**Der Erholungswert ist in Unterfeldhaus hoch. Der beliebte Unterbacher See ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.**

**Número de propiedad: 26457012 - 40699 Erkrath**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Christian Flücken**

---

**Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen**

**Tel.: +49 2102 - 12 56 217**

**E-Mail: [ratingen@von-poll.com](mailto:ratingen@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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