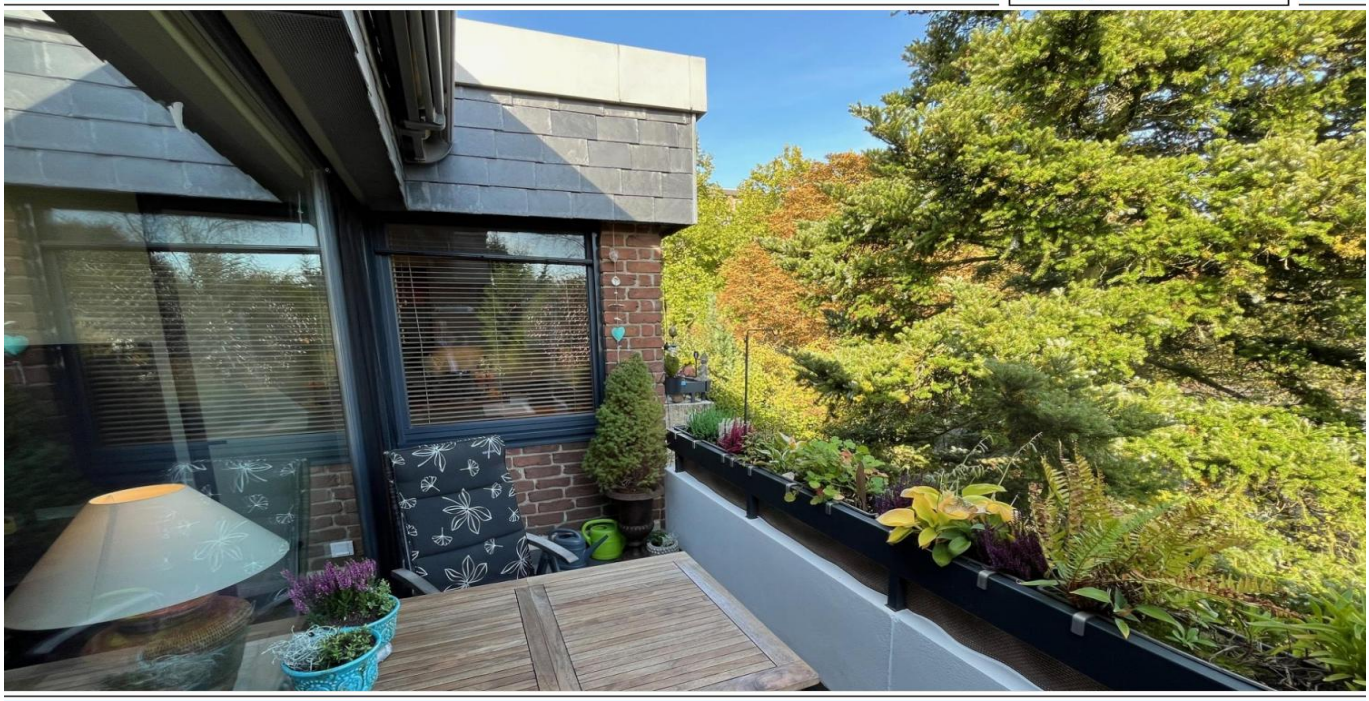
Erkrath

Bien-être et moments ensoleillés : une maison spacieuse et élégante

CODE DU BIEN: 25134022



PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 104,66 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25134022 - 40699 Erkrath

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25134022 - 40699 Erkrath

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25134022
Surface habitable	ca. 104,66 m²
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1973

Prix d'achat	349.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 17 m²
Aménagement	WC invités, Sauna, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25134022 - 40699 Erkrath

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	01.07.2029
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	148.30 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 25134022 - 40699 Erkrath

La propriété

CODE DU BIEN: 25134022 - 40699 Erkrath

La propriété

CODE DU BIEN: 25134022 - 40699 Erkrath

La propriété

CODE DU BIEN: 25134022 - 40699 Erkrath

La propriété

CODE DU BIEN: 25134022 - 40699 Erkrath

La propriété

CODE DU BIEN: 25134022 - 40699 Erkrath

La propriété

CODE DU BIEN: 25134022 - 40699 Erkrath

La propriété

CODE DU BIEN: 25134022 - 40699 Erkrath

La propriété

CODE DU BIEN: 25134022 - 40699 Erkrath

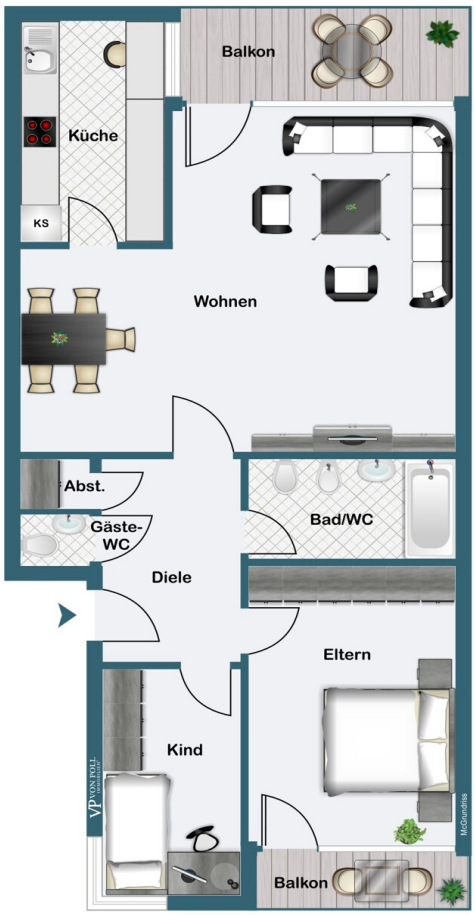
La propriété

CODE DU BIEN: 25134022 - 40699 Erkrath

La propriété

CODE DU BIEN: 25134022 - 40699 Erkrath

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25134022 - 40699 Erkrath

Une première impression

Spacieux appartement 3 pièces modernisé avec espace bien-être privatif et deux balcons dans un immeuble de quatre appartements bien entretenu. Cet appartement d'environ 104,66 m², construit en 1974, a été entièrement rénové en 2021 et est aujourd'hui en excellent état. Il bénéficie de finitions haut de gamme et d'un agencement bien pensé. Dès l'entrée, vous découvrirez un hall lumineux et accueillant, desservant toutes les pièces. Le vaste séjour/salle à manger, baigné de lumière, est particulièrement agréable grâce à ses grandes fenêtres et à l'un des deux balcons attenants, de belles dimensions. L'orientation du balcon assure une luminosité naturelle optimale, et un store offre une agréable ombre par temps ensoleillé. La cuisine aménagée, installée en 2021, répond aux normes les plus récentes et est équipée de tous les appareils électroménagers nécessaires. L'appartement comprend deux chambres, pouvant être aménagées en suite parentale, bureau ou chambre d'amis. La salle de bain principale est équipée d'une douche à l'italienne. Un WC séparé, rénové en 2021, est également disponible. Toutes les salles de bain bénéficient d'équipements modernes et de systèmes de plomberie et d'évacuation neufs. L'espace bien-être privatif au sous-sol constitue un atout majeur. Facilement accessible par un escalier en excellent état, il offre une baignoire baignée de lumière naturelle et un sauna/salle infrarouge – l'endroit idéal pour se détendre chez soi. Un espace supplémentaire, indépendant, est également disponible. De nombreuses modernisations ont été réalisées ces dernières années : remplacement des fenêtres en bois en 1995, rénovation complète de la toiture en 2018 et, plus récemment, en 2021, rénovation du parquet, installation d'une nouvelle cuisine équipée et modernisation des salles de bain. L'ensemble de la propriété est en excellent état, moderne et parfaitement entretenu ; aucun travaux d'entretien n'est à prévoir. Parmi les autres atouts, citons les sols de haute qualité, les pièces à vivre lumineuses, deux balcons spacieux et le raccordement au gaz. Le chauffage central assure un confort thermique optimal dans toutes les pièces. Le mobilier peut être emporté sur demande, permettant une installation immédiate et sans tracas. Cet immeuble de quatre appartements se situe dans un quartier calme et respectueux et est parfaitement entretenu. Il offre un cadre de vie idéal pour les couples, les petites familles ou les personnes exigeantes qui apprécient un mobilier de qualité, des espaces généreux et des prestations telles qu'un espace bien-être privatif. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite et à découvrir par vous-même les atouts de cet appartement exceptionnel.

CODE DU BIEN: 25134022 - 40699 Erkrath

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25134022 - 40699 Erkrath

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25134022 - 40699 Erkrath

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25134022 - 40699 Erkrath

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Guido Gerressen

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com