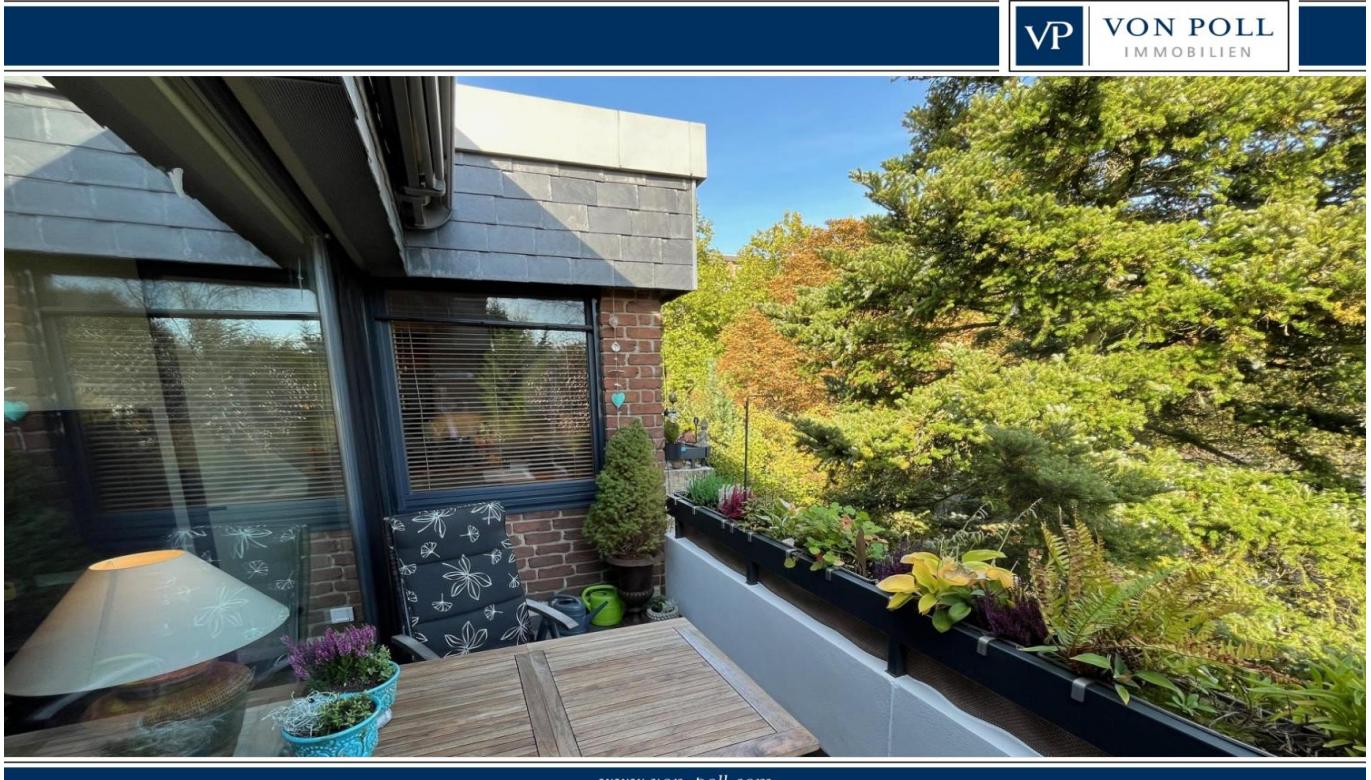


Erkrath

????????? ??????? ??? ?????????????? ??????:  
??? ??????? ??? ?? ???

?????? ??????: 25134022



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

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 104,66 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ?????: 25134022 - 40699 Erkrath

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ??????????????????

????????? ??????????: 25134022 - 40699 Erkrath

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25134022	????? ???????	349.000 EUR
???????????	ca. 104,66 m <sup>2</sup>	???????????	???????
???????	1	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	3	????? ??????????????	2021
???????????	2	???????????	???????
???????????		???????????????????	ca. 17 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1973	???????	WC ????????????, ???????, ????????????????? ???????, ????????

????????? ??????????: 25134022 - 40699 Erkrath

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	???????	148.30 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	01.07.2029	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	E
????? ????????????	?????	???????????	
		???????????	
		???????????????	1973
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

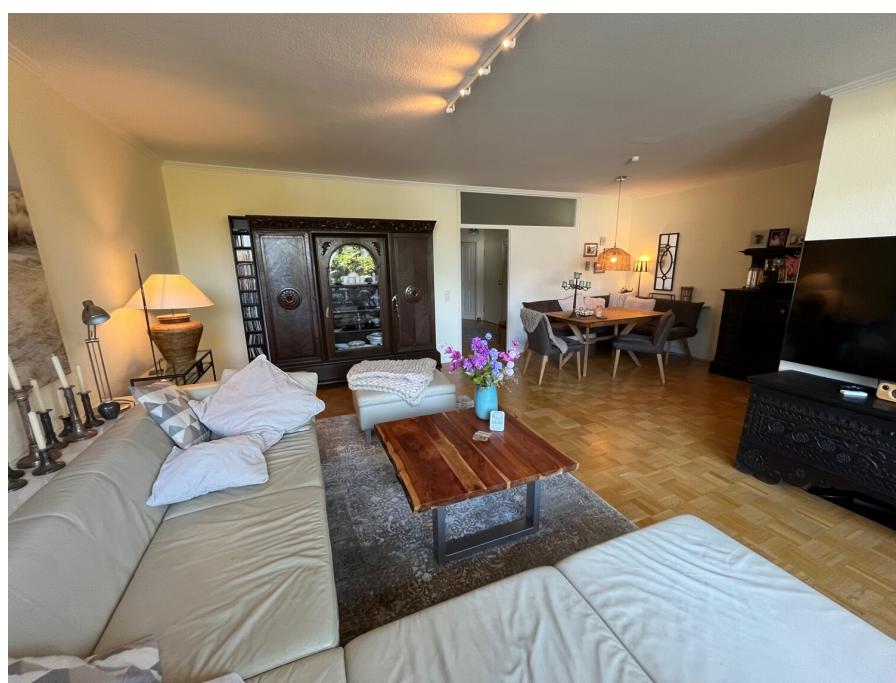
???????? ?????: 25134022 - 40699 Erkrath

?? ???????



???????? ?????: 25134022 - 40699 Erkrath

?? ???????



???????? ?????: 25134022 - 40699 Erkrath

?? ???????



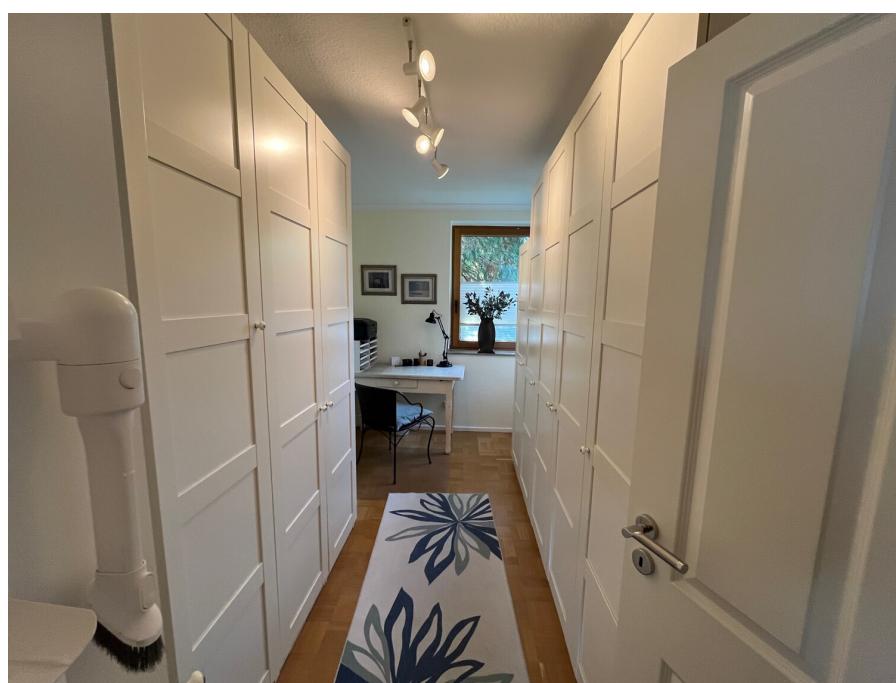
???????? ?????: 25134022 - 40699 Erkrath

?? ???????



???????? ?????: 25134022 - 40699 Erkrath

?? ???????



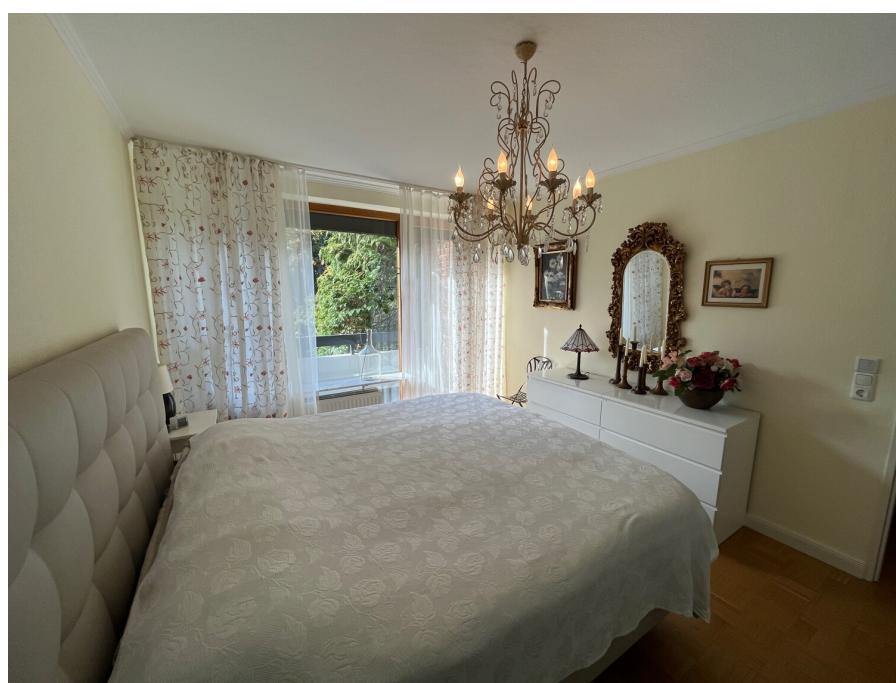
???????? ?????: 25134022 - 40699 Erkrath

?? ???????



???????? ?????: 25134022 - 40699 Erkrath

?? ???????



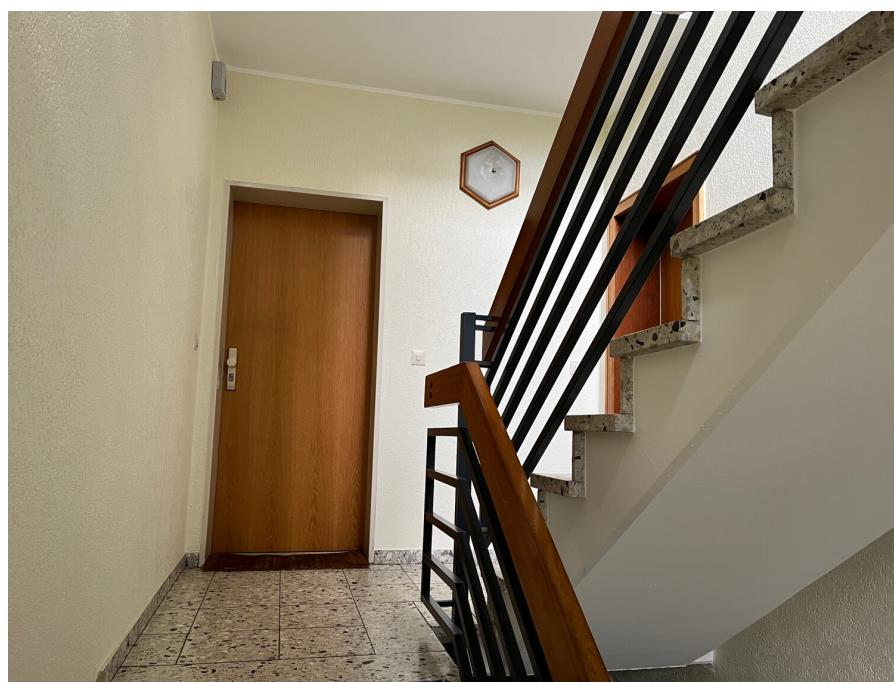
???????? ?????: 25134022 - 40699 Erkrath

?? ???????



???????? ?????: 25134022 - 40699 Erkrath

?? ???????



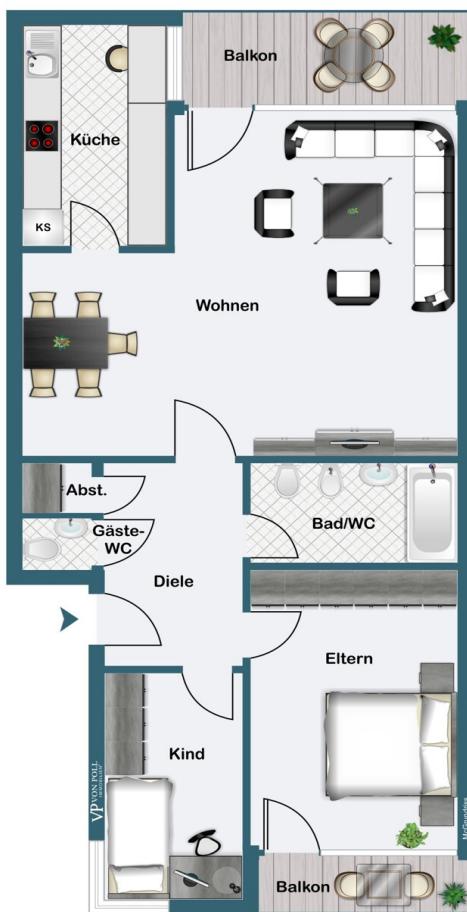
???????? ?????: 25134022 - 40699 Erkrath

?? ???????



???????? ? ?????????: 25134022 - 40699 Erkrath

???????



???? ? ??????? ? ?? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ? ?? ??????? ?? ?? ???? ?????, ??? ??  
???? ????, ??? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ???????.

???????? ?????: 25134022 - 40699 Erkrath

## ??? ????

\*\*?????????, ?????????????????? ?????????? 3 ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ?????? ??????????  
??? ??? ?????????? ?? ??? ?????????????????? ?????? ?????????? ??????????????????\*\*  
????? ?? ?????????????? ??????? 104,66 ?.?, ?????? ?????????? ?? 1974, ??????????????????  
????????? ?? 2021 ??? ??? ?????????????? ?? ?????? ?????????? ??????????. ?????????? ??????  
????????? ?????? ??? ?????????? ?????????????????? ??????. ?????????? ??? ??????????????, ???  
????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ???, ??? ?? ?????? ?????? ?????????? ?? ??? ??  
?????????. ? ??????????, ?????????? ?????? ?????????????? ??? ?????????????? ??????  
????????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????????? ??? ?? ??? ?? ?? ?? ??  
?????????, ?????????? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ?????? ??????????  
????????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????? ???  
????????? ??????. ? ?????????? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ?????? ???  
????????? ??????. ? ?????????? ?????????? (2021) ?????????????? ??????????  
?????? ?? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ?? ??? ?? ??? ??????????????  
?????????. ?? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ?? ??? ?? ??? ?????????? ??  
????????????????? ?????????? ?? ?????? ?????????? ??????????, ?????????? ? ??????????  
?????????????. ?? ?????? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? WC  
???????????, ?? ??? ?????????????????? ?? 2021. ??? ?? ?????? ?????????? ?????????? ??????????  
?????? ?? ??? ?????????? ?????????? ??? ??????????. ??? ??????????  
????????????? ??? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??????????  
????????? ?????????? ??? ?????????? ??????/????????? ?????????? ?????????? ?????????? - ???  
?????? ?????????? ?? ?????????? ??? ??????. ??? ??????????, ?????????? ??? ??????????, ??????  
?????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????? ??????. ?????????? ?????????? ??????????????  
?????? ?????????????? ?? ?????????? ??????: ??? ?????? ?????????? ?? 1995, ???  
????????????? ?????????? ??? ?? 2018 ??? ?? ?????????? ?? 2021,  
????????????????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????? ??????????, ??? ??????????????  
?????? ?????????? ?? ?????????? ??? ??? ?????????? ??? ?????? ??????????. ?????????? ??  
?????? ?????????? ?? ???????, ?????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ????. ???  
?????? ?????????? ??????????. ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ????  
?????? ??????????, ?????????? ?????????? ?????? ?????? ??????????, ??? ??????????  
????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ??????  
?????????, ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ?????? ??????????  
?????????. ?? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?? ???, ??????  
????????? ??? ?????? ?????? ?????? ??????????. ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??????  
????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ??????  
??? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????? ?????? ?????????? ???

????? ?????????? ????. ?????? ??????. ??? ?????????????? ?? ?????????????????? ??? ??????????  
??? ?? ?? ?????? ??? ?? ?????? ?? ?????????????? ?????? ??? ??????????????  
????????????? ????.

???????? ?????: 25134022 - 40699 Erkrath

## ????????????? ??? ??????

- 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

???????? ?????: 25134022 - 40699 Erkrath

??? ??? ??? ?????????

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. Autobahnbindungen bestehen zur A3 und zur A46.

Das Düsseldorfer Stadtzentrum ist in ca. 25 Autominuten erreichbar.

???????? ?????: 25134022 - 40699 Erkrath

????? ????????????

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 Personalausweses 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ?????: 25134022 - 40699 Erkrath

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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