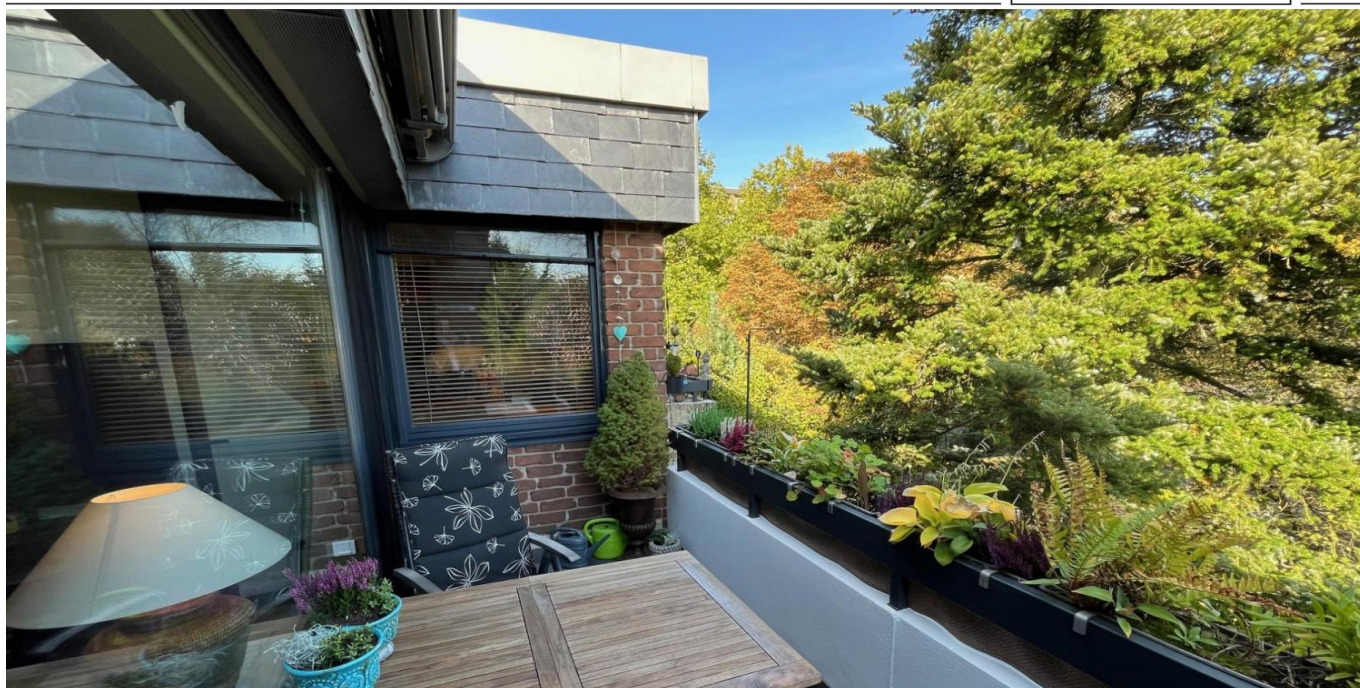


Erkrath

# Wellness élvezetek és napsütéses pillanatok: Tágas otthon stílusosan

VP azonosító: 25134022



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

VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 104,66 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25134022 - 40699 Erkrath

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25134022 - 40699 Erkrath

## Áttekintés

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| VP azonosító    | 25134022                  |
| Hasznos lakótér | ca. 104,66 m <sup>2</sup> |
| Emelet          | 1                         |
| Szobák          | 3                         |
| Hálósobák       | 2                         |
| Fürdoszobák     | 1                         |
| Építés éve      | 1973                      |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 349.000 EUR                                                                           |
| Lakás                       | Emelet                                                                                |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2021                                                                                  |
| Az ingatlan állapota        | Korszerűsített                                                                        |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület             | ca. 17 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Felszereltség               | Vendég WC, Szauna,<br>Beépített konyha,<br>Erkély                                     |

VP azonosító: 25134022 - 40699 Erkrath

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 01.07.2029    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 148.30 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1973                |

VP azonosító: 25134022 - 40699 Erkrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25134022 - 40699 Erkrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25134022 - 40699 Erkrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25134022 - 40699 Erkrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25134022 - 40699 Erkrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25134022 - 40699 Erkrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25134022 - 40699 Erkrath

## Az ingatlan



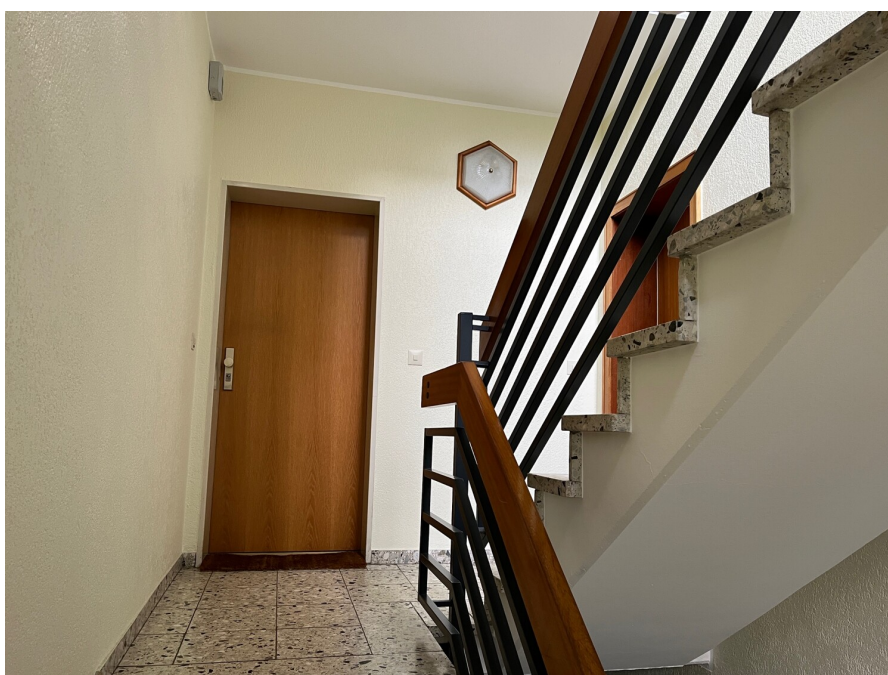
VP azonosító: 25134022 - 40699 Erkrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25134022 - 40699 Erkrath

## Az ingatlan



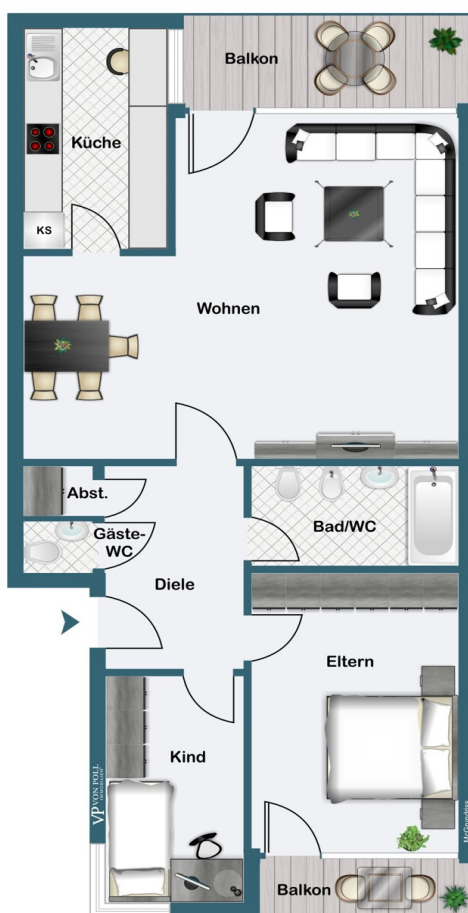
VP azonosító: 25134022 - 40699 Erkrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25134022 - 40699 Erkrath

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25134022 - 40699 Erkrath

## Az első benyomás

\*\*Tágas, modernizált, 3 szobás apartman saját wellness-részleggel és két erkéllyel egy jól karbantartott, négylakásos épületben\*\* Ez a körülbelül 104,66 m<sup>2</sup>-es, eredetileg 1974-ben épült apartman 2021-ben teljes körűen felújított, és kiváló állapotban van. Kiváló minőségű berendezési tárgyakkal és jól megtervezett alaprajzzal büszkélkedhet. A lakásba belépve egy világos és barátságos elosztó fogadja, ahonnan minden helyiség megközelíthető. A tágas, világos nappali és étkező különösen hívogató a nagy ablakoknak és a két szomszédos, nagyméretű erkély egyikének köszönhetően. Az erkély tájolása bőséges természetes fényt biztosít, a napsütéses napokon pedig egy napellenző kellemes árnyékot nyújt. Az újonnan telepített (2021) beépített konyha megfelel a legújabb szabványoknak, és minden szükséges géppel felszerelt. A lakásban két hálószoba található, amelyek rugalmasan használhatók hálószobaként, dolgozószobaként vagy vendégszobaként. A fürdőszobában zuhanyzó található, és egy külön vendég WC is található, amelyet 2021-ben újítottak fel. Minden fürdőszoba modern berendezésekkel és új vízvezeték- és lefolyórendszerrel rendelkezik. Különös vonzeróval bír az alagsorban található privát wellness részleg. A jól karbantartott lépcsőházon keresztül könnyen megközelíthető, világos, természetes megvilágítású káddal és szaunával/infravörös szobával rendelkezik – tökéletes lehetőség az otthoni kikapcsolódásra. Egy további, különálló részleg is rendelkezésre áll rugalmas használatra. Az elmúlt években számos modernizáció történt: új fa ablakok 1995-ben, átfogó tetőfelújítás 2018-ban, legutóbb pedig 2021-ben, beleértve a parketta felújítását, egy új konyha beépítését gépekkel együtt, valamint a fürdőszobák korszerűsítését. Az egész ingatlan kiváló, modern és jól karbantartott állapotban van; nincsenek halasztott karbantartások. További jellemzők közé tartozik a kiváló minőségű padlóburkolat, a kellemesen világos lakóterek, a két tágas erkély és a gázcsatlakozás. A központi fűtés minden helyiségben kellemes meleget biztosít. Minden bútor megegyezés szerint átvehető, így azonnal beköltözhető, további erőfeszítések nélkül. A négylakásos épületet csendes, tiszteletteltjes környezet jellemzi, és nagyon jól karbantartott. Ideális lakókörnyezetet kínál pároknak, kis családoknak vagy igényes egyéneknek, akik értékelik a kiváló minőségű bútorokat, a tágas elrendezést és az olyan kényelmi szolgáltatásokat, mint a privát wellness-részleg. Meghívjuk Önt, hogy egyeztessen időpontot megtekintésre, és tapasztalja meg személyesen ennek a kivételes lakásnak az előnyeit.

VP azonosító: 25134022 - 40699 Erkrath

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25134022 - 40699 Erkrath**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25134022 - 40699 Erkrath

## További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25134022 - 40699 Erkrath

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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