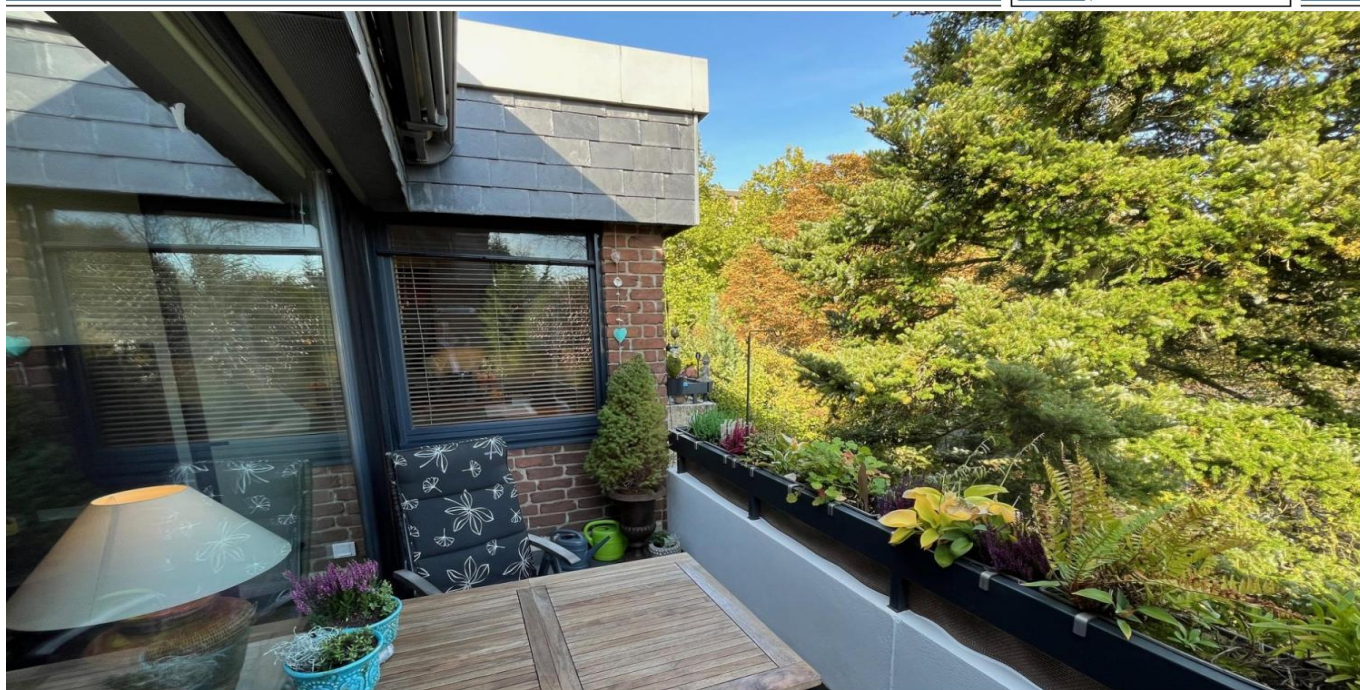


Erkrath

Piacere del benessere e momenti di sole: una casa spaziosa con stile

Codice oggetto: 25134022



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 104,66 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 25134022 - 40699 Erkrath

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25134022 - 40699 Erkrath

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25134022
Superficie netta	ca. 104,66 m ²
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1973

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 17 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25134022 - 40699 Erkrath

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	148.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	01.07.2029	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 25134022 - 40699 Erkrath

La proprietà



Codice oggetto: 25134022 - 40699 Erkrath

La proprietà



Codice oggetto: 25134022 - 40699 Erkrath

La proprietà



Codice oggetto: 25134022 - 40699 Erkrath

La proprietà



Codice oggetto: 25134022 - 40699 Erkrath

La proprietà



Codice oggetto: 25134022 - 40699 Erkrath

La proprietà



Codice oggetto: 25134022 - 40699 Erkrath

La proprietà



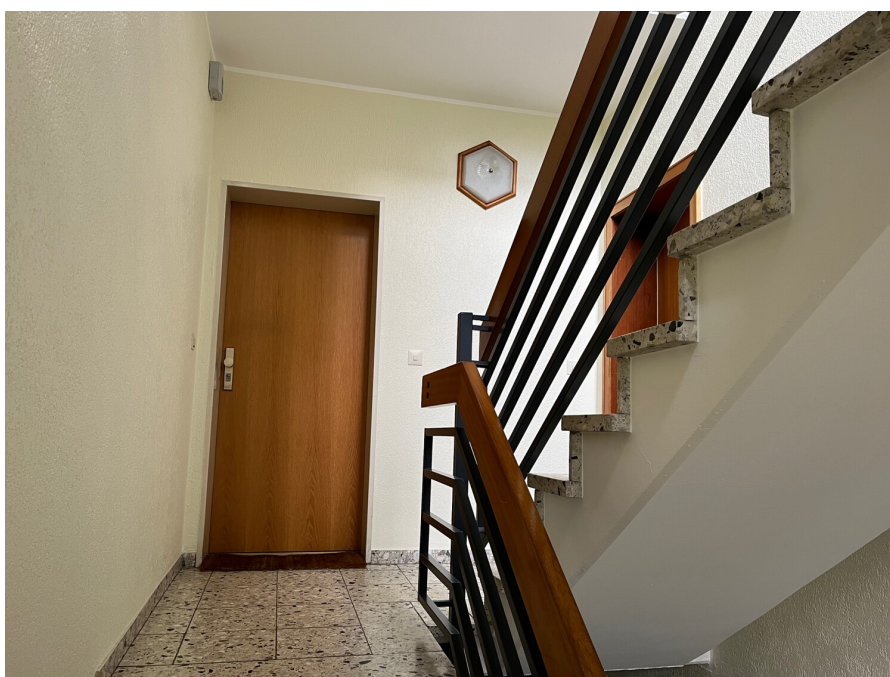
Codice oggetto: 25134022 - 40699 Erkrath

La proprietà



Codice oggetto: 25134022 - 40699 Erkrath

La proprietà



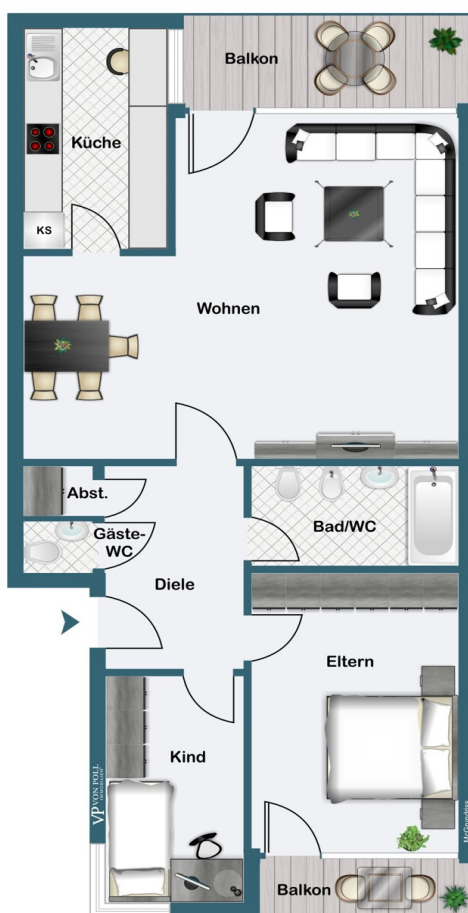
Codice oggetto: 25134022 - 40699 Erkrath

La proprietà



Codice oggetto: 25134022 - 40699 Erkrath

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25134022 - 40699 Erkrath

Una prima impressione

****Ampio appartamento di 3 locali ristrutturato con area benessere privata e due balconi in un edificio di quattro unità ben tenuto**** Questo appartamento di circa 104,66 m², originariamente costruito nel 1974, è stato ampiamente ristrutturato nel 2021 e ora si trova in ottime condizioni. Vanta infissi di alta qualità e una planimetria ben progettata. Entrando nell'appartamento, si viene accolti da un ingresso luminoso e accogliente, da cui si accede a tutte le stanze. L'ampia e luminosa zona giorno e pranzo è particolarmente invitante grazie alle ampie finestre e a uno dei due balconi adiacenti, di grandi dimensioni. L'orientamento del balcone garantisce molta luce naturale e una tenda da sole offre una piacevole ombra nelle giornate di sole. La cucina componibile di nuova installazione (2021) soddisfa gli standard più recenti ed è dotata di tutti gli elettrodomestici necessari. L'appartamento dispone di due camere da letto, che possono essere utilizzate in modo flessibile come camera da letto principale, studio o camera per gli ospiti. Il bagno è dotato di cabina doccia e di un WC separato per gli ospiti, ristrutturato nel 2021. Tutti i bagni sono dotati di sanitari moderni e nuovi impianti idraulici e di scarico. Un punto di forza particolare è l'area benessere privata al piano interrato. Facilmente accessibile tramite la scala ben tenuta, offre una vasca da bagno luminosa e illuminata da luce naturale e una sauna/stanza a infrarossi: l'occasione perfetta per rilassarsi a casa. È disponibile anche un'ulteriore area separata per un utilizzo flessibile. Negli ultimi anni sono stati effettuati numerosi ammodernamenti: nuove finestre in legno nel 1995, una ristrutturazione completa del tetto nel 2018 e, più recentemente, nel 2021, con la rifinitura del parquet, l'installazione di una nuova cucina con elettrodomestici e l'ammodernamento dei bagni. L'intera proprietà è in ottime condizioni, moderna e ben tenuta; non sono previsti interventi di manutenzione differita. Ulteriori caratteristiche includono pavimenti di alta qualità, spazi abitativi piacevolmente luminosi, due ampi balconi e allacciamento del gas. Il riscaldamento centralizzato garantisce un calore confortevole in tutte le stanze. Tutti i mobili possono essere ritirati previo accordo, consentendo un trasloco immediato senza ulteriori spese. L'edificio di quattro unità è caratterizzato da un quartiere tranquillo e signorile ed è molto ben tenuto. Offre un ambiente abitativo ideale per coppie, piccole famiglie o individui esigenti che apprezzano arredi di alta qualità, una disposizione degli spazi spaziosa e servizi come un'area benessere privata. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita e a scoprire di persona i vantaggi di questo eccezionale appartamento.

Codice oggetto: 25134022 - 40699 Erkrath

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25134022 - 40699 Erkrath

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25134022 - 40699 Erkrath

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25134022 - 40699 Erkrath

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Guido Gerressen

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com