

Erkrath

## 3 - Zimmer ETW, großer Balkon, toller Ausblick ins Unterbachtal, 3.OG in Erkrath

CODICE OGGETTO: 24457016



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

SUPERFICIE NETTA: ca. 86 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 24457016 - 40699 Erkrath

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

CODICE OGGETTO: 24457016 - 40699 Erkrath

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24457016	Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Superficie netta	ca. 86 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Stato dell'immobile	Ammodernato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1972		

CODICE OGGETTO: 24457016 - 40699 Erkrath

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	104.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.07.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

CODICE OGGETTO: 24457016 - 40699 Erkrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457016 - 40699 Erkrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457016 - 40699 Erkrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457016 - 40699 Erkrath

## La proprietà





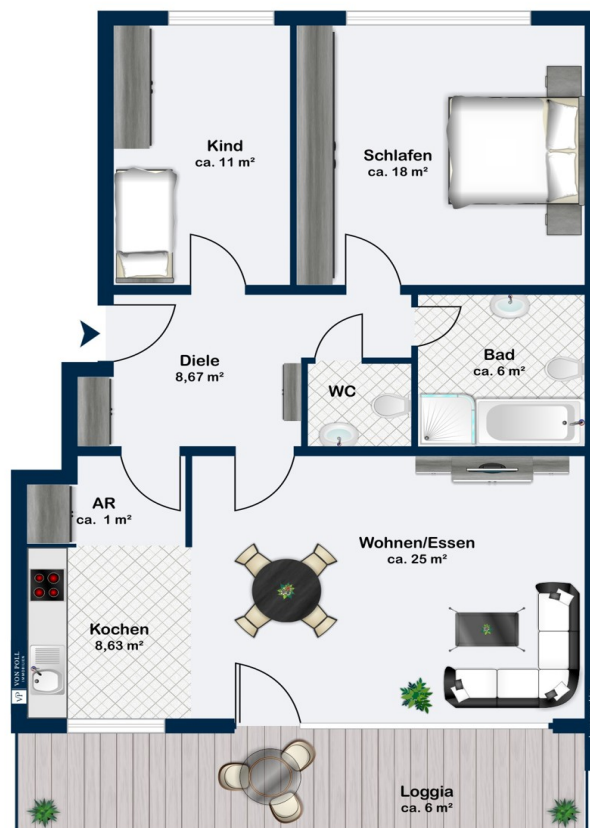
CODICE OGGETTO: 24457016 - 40699 Erkrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457016 - 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: 24457016 - 40699 Erkrath**

## Una prima impressione

Bei der hier angebotenen Wohnung handelt es sich um eine sehr schöne 3-Zimmer Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 86 m<sup>2</sup>. Sie befindet sich im 3. Obergeschoß eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1972, das im beliebten Stadtteil Alt-Erkrath gelegen ist. Mit einem Personenaufzug oder durch das Treppenhaus gelangen Sie in die 3. Etage. In der Wohnung betreten Sie zunächst den Flur, aus dem Sie Zugang zu allen Räumen außer der Küche haben. Diese ist aufgrund eines Durchbruchs zur offenen Küche nunmehr nur noch vom Wohn- / Esszimmer aus zu erreichen. Des Weiteren gelangen Sie vom Dielenbereich in die beiden Schlafzimmer, das Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie das Gäste-WC. Die nach Süden ausgerichtete Loggia, auf der man fast den ganzen Tag die Sonne finden kann, gewährt Ihnen einen phantastischen Blick ins grüne Unterbachtal und lädt zum Verweilen ein. Zwischen 2009 und 2023 wurden in Teilabschnitten umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. In allen Räumen wurden die Fenster erneuert, das Badezimmer, das Gäste WC und die Küche sowie die Loggia wurden ebenfalls umfangreich renoviert. 2023 bekam das Badezimmer eine neue Dusche und ein neues WC. Ein Kellerraum rundet das Angebot dieser interessanten Immobilie ab. Zusätzlich steht der Hausgemeinschaft im Kellergeschoß ein Fahrradkeller, ein Waschraum und ein Trockenraum zur Verfügung. Das Hausgeld beträgt aktuell 437,- Euro. Bitte beachten Sie, dass die Wohnung aktuell vermietet ist und sie wird daher sowohl als mögliches Anlageobjekt aber auch zur Selbstnutzung angeboten.

**CODICE OGGETTO: 24457016 - 40699 Erkrath**

## Tutto sulla posizione

Erkrath ist eine "Stadt im Grünen", die den Einwohnern eine hohe Lebens- und Wohnqualität sichert. Wer Erholung bei Natur und frischer Luft sucht, wird zahlreiche gute Gelegenheiten zu Spaziergängen durch Felder und Wälder finden. Neben dem Neander- und Stindertal ist ein vielbesuchtes Erholungsgebiet der Unterbacher See am Rande Erkraths. Wer dort nur schwimmen, segeln, windsurfen, campen oder einfach nur wandern will, hat die besten Aussichten. Zu der gut ausgebauten Infrastruktur, mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Kindergärten gelangt man zu Fuß innerhalb weniger Minuten. Die Innenstadt von Düsseldorf und der Flughafen sind in ca. 20-25 Minuten über das gut ausgebaute Straßen- und Autobahnnetz zu erreichen. Mit der ebenfalls fußläufig schnell erreichbaren Straßenbahn gelangt man zum Düsseldorfer Hauptbahnhof in ca. 12 Minuten, zum Wuppertaler in ca. 20 Minuten.

**CODICE OGGETTO: 24457016 - 40699 Erkrath**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 104.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

**CODICE OGGETTO: 24457016 - 40699 Erkrath**

## Partner di contatto

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

Christian Flücken

---

Lintorfer Straße 7 Ratingen / Mettmann  
E-Mail: [ratingen@von-poll.com](mailto:ratingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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