Erkrath

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

Número de propiedad: 24457016

SUPERFICIE HABITABLE: ca. 86 m² • **HABITACIONES:** 3

Número de propiedad: 24457016 - 40699 Erkrath

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24457016 - 40699 Erkrath

De un vistazo

Número de propiedad	24457016
Superficie habitable	ca. 86 m²
Piso	3
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1972

Precio de compra	A petición
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24457016 - 40699 Erkrath

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	08.07.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	104.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 24457016 - 40699 Erkrath

La propiedad

Número de propiedad: 24457016 - 40699 Erkrath

La propiedad

Número de propiedad: 24457016 - 40699 Erkrath

La propiedad

Número de propiedad: 24457016 - 40699 Erkrath

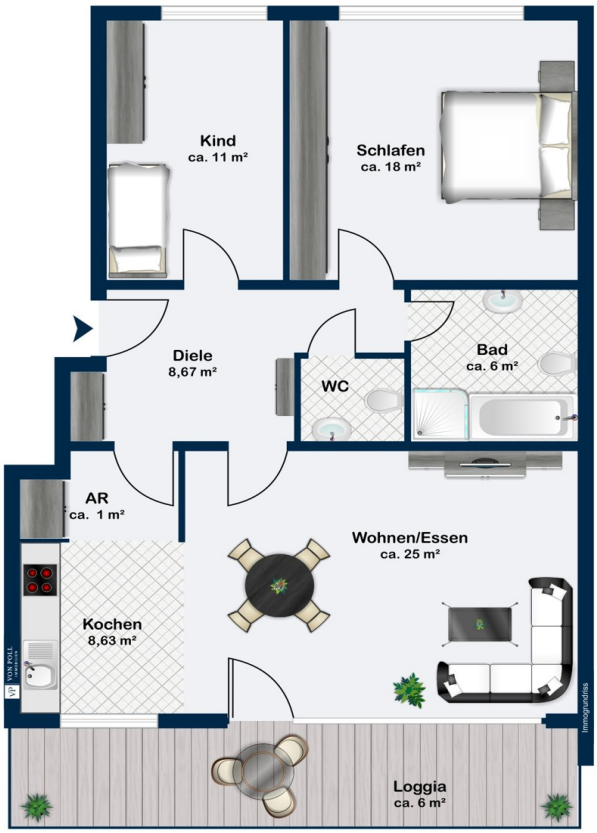
La propiedad

Número de propiedad: 24457016 - 40699 Erkrath

La propiedad

Número de propiedad: 24457016 - 40699 Erkrath

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24457016 - 40699 Erkrath

Una primera impresión

Bei der hier angebotenen Wohnung handelt es sich um eine sehr schöne 3-Zimmer Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 86 m². 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.

Número de propiedad: 24457016 - 40699 Erkrath

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24457016 - 40699 Erkrath

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 104.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número de propiedad: 24457016 - 40699 Erkrath

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christian Flücken

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen
Tel.: +49 2102 - 12 56 217
E-Mail: ratingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com