

Exposé

Wohnung in Erkrath

Modern wohnen nahe Düsseldorf: Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung 107 qm von 2022 in Erkrath



Objekt-Nr. OM-415122

Wohnung

Verkauf: **589.000 €**

Ansprechpartner:
Sascha Schmitz

Kreuzstr. 4
40699 Erkrath
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahmedatum	01.06.2025
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	107,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	9.950 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	299 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese neuwertige und hochwertig gebaute Eigentumswohnung befindet sich in einem modernen Wohngebäude aus dem Jahr 2022 in zentraler und dennoch sehr ruhiger Lage von Erkrath – in direkter Nähe zu Düsseldorf.

Das Haus zeichnet sich durch eine kleine, harmonische Eigentümergemeinschaft aus:

Pro Etage befinden sich lediglich zwei Wohneinheiten, insgesamt umfasst das Gebäude nur sechs Wohnungen. Die nette, ruhige Nachbarschaft sorgt für ein angenehmes und entspanntes Wohnumfeld.

Die Wohnung überzeugt durch einen sehr guten, durchdachten Grundriss sowie eine hochwertige, zeitgemäße Ausstattung. Sowohl das Wohnzimmer als auch das Schlafzimmer sind zum ruhigen Innenhof ausgerichtet, was ein hohes Maß an Wohnqualität und Privatsphäre garantiert.

Ein besonderer Vorteil ist die barrierefreie Ausführung, wodurch sich die Wohnung ideal für Senioren, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer eignet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie der öffentliche Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe – eine hervorragende Infrastruktur ist gegeben.

Der Wohnbereich ist mit einem hochwertigen Parkettboden ausgestattet. In allen Räumen sorgt eine Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort. Ergänzt wird dies durch Klimaanlagen im Wohn- und Schlafzimmer, die auch an warmen Tagen ein optimales Raumklima gewährleisten.

Das Gebäude wurde energiesparsam und hochwertig errichtet und verfügt über eine Photovoltaikanlage. Die Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung sowie elektrische Rollläden tragen zusätzlich zur Energieeffizienz und zum Wohnkomfort bei.

Für Sicherheit sorgt eine Haustür mit Videoüberwachung.

Das modern gestaltete Badezimmer wird inklusive hochwertiger Badmöbel angeboten (nicht auf den Bildern abgebildet).

Die Einbauküche kann auf Wunsch gegen Aufpreis übernommen werden.

Zur Wohnung gehören zwei Stellplätze, die optional mit Wallbox-Anschluss ausgestattet sind. Die Wallbox kann gegen Aufpreis übernommen bzw. installiert werden – ideal für Elektromobilität.

Die Lage in Erkrath ist sowohl bei Eigennutzern als auch bei Mietern sehr gefragt. Hohe Mietniveaus unterstreichen zusätzlich die Attraktivität dieser Immobilie als Kapitalanlage.

** Ausstattung & Highlights

Baujahr 2022 (neuwertiges Objekt)

Kleine Eigentümergemeinschaft (nur 6 Einheiten im Haus)

2 Wohnungen pro Etage

Barrierefreie Wohnung

Sehr ruhige Lage – Wohn- & Schlafzimmer zum Innenhof

Fußbodenheizung in allen Räumen

Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer

Hochwertiger Parkettboden

Photovoltaikanlage

3-fach-Isolierverglasung

Elektrische Rollläden
Haustür mit Videoüberwachung
Moderne, energiesparsame Bauweise
Hochwertige Badmöbel inklusive
Einbauküche gegen Aufpreis übernehmbar
2 Stellplätze, Wallbox-Anschluss möglich (gegen Aufpreis)
Sehr zentrale Lage nahe Düsseldorf
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen & ÖPNV fußläufig erreichbar
Ideal für Senioren, Eigennutzer & Kapitalanleger
KEINE MAKLERANFRAGEN ERWÜNSCHT

Ausstattung

** Ausstattung

Neuwertige Eigentumswohnung, Baujahr 2022

Verkauf ohne Makler.

Hochwertige, energiesparsame Bauweise

Barrierefreie Ausführung

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer

Hochwertiger Parkettboden

3-fach isolierverglaste Fenster

Elektrische Rollläden

Moderne Haustür mit Videoüberwachung

Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Energieeffizienz

Badezimmer mit hochwertigen Badmöbeln inklusive (nicht auf den Bildern abgebildet)

Einbauküche gegen Aufpreis übernehmbar

Sehr ruhige Ausrichtung – Wohn- und Schlafzimmer zum Innenhof

2 Stellplätze, Wallbox-Anschluss vorhanden

(Wallbox gegen Aufpreis übernehmbar)

Kleine, gepflegte Eigentümergemeinschaft

(nur 6 Wohneinheiten, 2 Einheiten pro Etage)

Nette, ruhige Nachbarschaft

Bemerkungen

Diese Wohnung bietet eine seltene Kombination aus Neubauqualität, hochwertiger Ausstattung und hervorragender Lage nahe Düsseldorf. Durch die kleine und harmonische Eigentümergemeinschaft sowie die ruhige Innenhofausrichtung eignet sich die Immobilie ideal für Eigennutzer, Senioren oder Paare mit Anspruch an Komfort und Privatsphäre.

Die barrierefreie Bauweise, die sehr gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichem Nahverkehr sowie die zentrale Lage in Erkrath machen das Objekt besonders alltagstauglich.

Auch für Kapitalanleger ist die Wohnung äußerst interessant: Erkrath weist ein hohes Mietniveau und eine stabile Nachfrage auf. Die moderne, energiesparsame Bauweise sowie die Ausstattung mit Klimaanlage, Fußbodenheizung und optionaler Wallbox sprechen eine breite Zielgruppe an.

Einziehen, wohlfühlen oder nachhaltig investieren – diese Immobilie bietet beides.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die angebotene Wohnung liegt in der Kreuzstraße 4 in Erkrath (40699) – einer attraktiven, zentralen Wohnlage im direkten Umfeld von Düsseldorf. Erkrath gehört zum Rhein-Ruhr-Ballungsraum und ist eine mittelgroße Stadt im Kreis Mettmann, die unmittelbar östlich an die Landeshauptstadt Düsseldorf angrenzt und damit urbanes Leben mit ruhigem Wohnumfeld verbindet.

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Mischung aus Infrastruktur, Erholung und Verkehrsanbindung aus. Die Kreuzstraße selbst befindet sich im Ortskern, in unmittelbarer Nähe zu vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Bäckereien, Ärzten, Apotheken und Dienstleistern, was den Alltag äußerst komfortabel gestaltet. Die fußläufige Erreichbarkeit von Schulen, Kindergärten und öffentlichen Verkehrsmitteln macht den Standort zusätzlich attraktiv – sowohl für Familien als auch für Senioren und Pendler.

Die Verkehrsanbindung der Lage ist exzellent:

Erkrath bietet S-Bahn-Anschlüsse (z. B. S 8) mit direktem Zugang nach Düsseldorf und in das gesamte Rhein-Ruhr-Netz, ideal für Berufspendler.

Darüber hinaus sind Busverbindungen, Radwege und Straßen sehr gut ausgebaut.

Über das regionale Autobahnnetz (z. B. A 3 / A 46) erreicht man Düsseldorf, Neuss, Mettmann oder Ratingen schnell und komfortabel.

Trotz der zentralen Lage zeichnet sich der Bereich durch eine ruhige Wohnatmosphäre aus – die Kreuzstraße liegt nicht an einer stark befahrenen Hauptverkehrsachse, sondern in einem gepflegten Wohnumfeld. Grünflächen, Spazierwege und Naherholungsorte sind in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Freizeitaktivitäten und Naturgenuss.

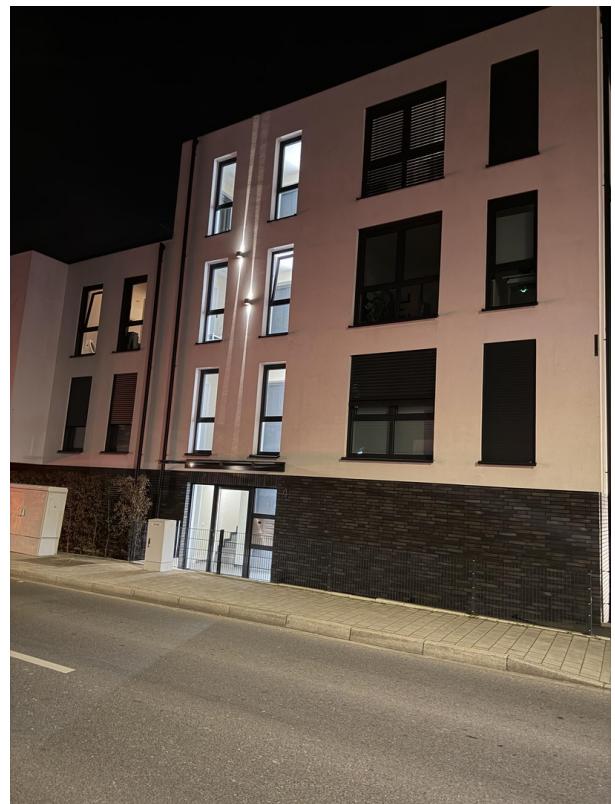
Erkrath selbst besitzt eine hohe Lebensqualität: Die Stadt bietet kulturelle Angebote, Vereine, Sportstätten und attraktive Naherholungsziele wie das Neandertal mit dem archäologischen Neanderthal Museum, das regelmäßig Besucher aus der gesamten Region anzieht.

Fazit: Die Lage Kreuzstraße 4 vereint urbanen Komfort, hervorragende Verkehrsanbindung und ruhiges Wohnen – ideal für Eigennutzer mit Pendelbezug zu Düsseldorf, für Familien, Senioren oder Kapitalanleger.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

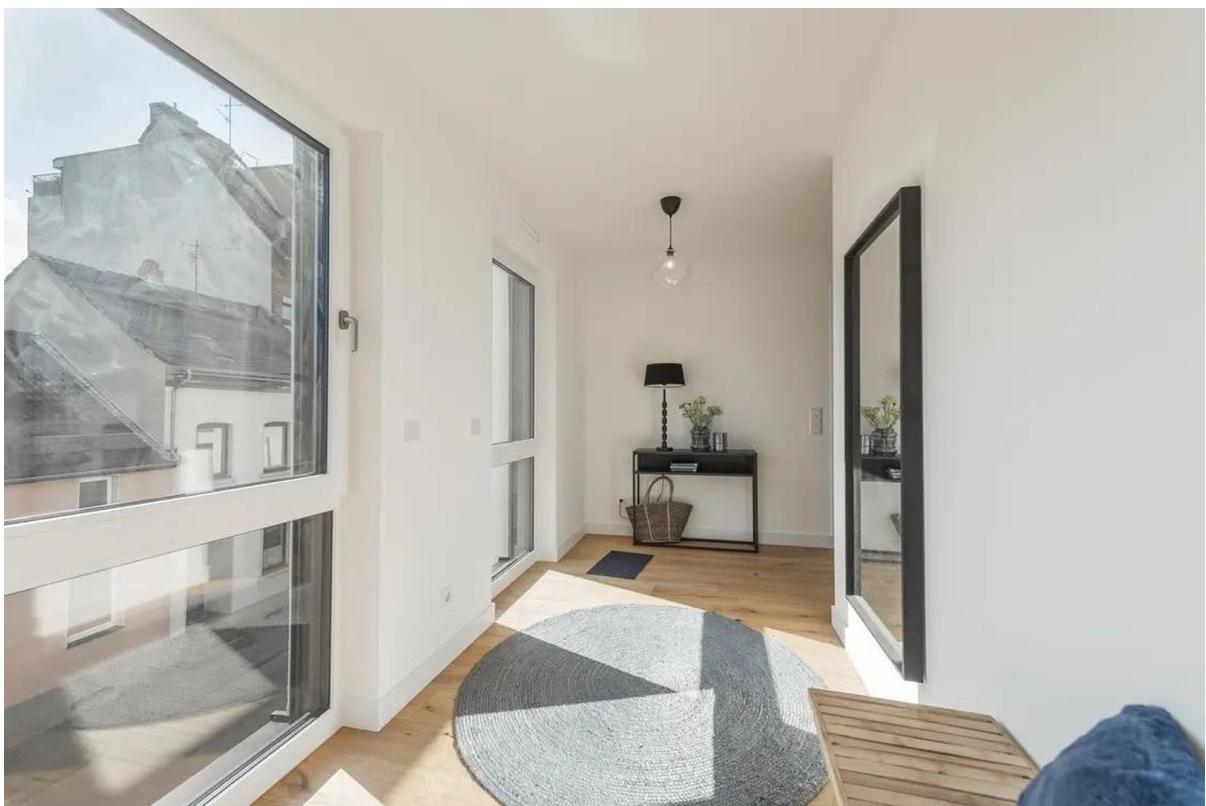
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich