

Exposé

Wohnung in Erkrath

☆☆ **Lichtdurchflutete Traumwohnung mit Weitblick ins Grüne – Sofort einziehen & wohlfühlen!**



Objekt-Nr. OM-439897

Wohnung

Verkauf: **139.000 €**

Ansprechpartner:
Yilmaz

40699 Erkrath
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	15	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	61,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	492 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, Sie betreten Ihr neues Zuhause, lassen den Alltag hinter sich und genießen vom 7. Stockwerk aus einen herrlichen, unverbauten Blick ins Grüne. Genau dieses Lebensgefühl bietet Ihnen diese helle und optimal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in Erkrath-Hochdahl.

Auf rund 61 Quadratmetern erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das keine Wünsche offenlässt. Die Wohnung präsentiert sich in einem hervorragenden, frisch renovierten Zustand, hier müssen Sie wirklich keinen Finger mehr rühren. Ob als gemütliches Nest für Paare, als stilvoller Rückzugsort für Singles oder als äußerst solide Kapitalanlage: Diese Immobilie überzeugt auf ganzer Linie.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer, das direkten Zugang zum sonnigen Ost-Balkon bietet. Hier können Sie morgens mit einer Tasse Kaffee den Sonnenaufgang genießen oder abends bei einem Glas Wein den Blick über die Baumwipfel und in Richtung Stadtweiher schweifen lassen. Das ruhige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank, während die Küche Raum für einen kleinen Essplatz lässt. Abgerundet wird das Angebot durch ein modernes Badezimmer, das mit zeitgemäßer Ausstattung punktet.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die energetische Qualität: Das Gebäude wurde umfassend modernisiert und verfügt über die Energieeffizienzklasse B ein absoluter Seltenheitswert für Baujahre dieser Epoche! Zudem wurden die Brandschutzmaßnahmen im gesamten Haus bereits vollständig und fachgerecht abgeschlossen. Sie profitieren somit von einem zukunftssicheren und wertstabilen Zuhause.

Die Wohnung ist bequem und barrierefrei über den Personenaufzug zu erreichen. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Ausstattung

Diese Immobilie besticht durch eine moderne und geschmackvolle Ausstattung, die sofortiges Wohlfühlen garantiert:

- Wohnfläche: ca. 61 m², optimal aufgeteilt auf 2 Zimmer
- Balkon: Herrlicher Ost-Balkon mit unverbautem Weitblick ins Grüne
- Badezimmer: Modernes, helles Bad mit zeitgemäßer Sanitärausstattung
- Böden: Hochwertige und pflegeleichte Bodenbeläge in allen Wohnräumen
- Fenster: Große Fensterfronten für maximalen Lichteinfall
- Energieeffizienz: Klasse B (energetisch top aufgestellt, niedrige Heizkosten)
- Sicherheit: Brandschutzarbeiten im gesamten Gebäude frisch abgeschlossen
- Komfort: Personenaufzug (barrierefreier Zugang bis zur Wohnung)
- Stauraum: Eigenes, trockenes Kellerabteil

Das monatliche Hausgeld beträgt 492 €.

Die in dem Hausgeld enthalten nicht umlegbaren Kosten sind ca. 263 €, inkl. Einzahlung in die Rücklagen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug

Sonstiges

Zukunftssicher & Sorgenfrei:

Dank der hervorragenden Energieeffizienzklasse B und der bereits abgeschlossenen Brandschutzarbeiten im gesamten Gebäude erwerben Sie hier eine Immobilie ohne böse Überraschungen.

Provisionsfrei:

Der Verkauf erfolgt von privat, es fällt keine Maklercourtage an!

Klingt das nach Ihrem neuen Zuhause oder dem perfekten Investment? Dann zögern Sie nicht und senden Sie mir eine kurze Nachricht mit ein paar Zeilen zu Ihrer Person. Ich freue

Lage

Willkommen in Erkrath-Hochdahl – einer Lage, die städtische Infrastruktur perfekt mit naturnaher Erholung verbindet!

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnkomplex, der durch seine weitreichenden Grünflächen besticht. Der nahegelegene Stadtweiher lädt zu entspannten Spaziergängen, Joggingrunden oder gemütlichen Nachmittagen im Freien ein.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer exzellenten Infrastruktur:

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie gemütliche Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind teilweise fußläufig erreichbar.

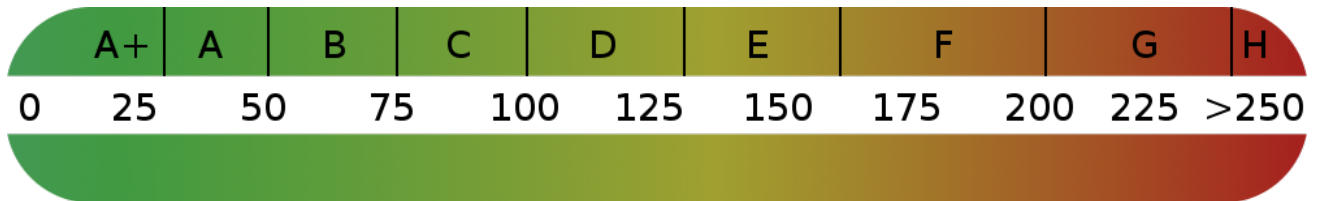
Für Pendler ist die Lage ein absoluter Traum: Die S-Bahn-Station (Linie S28) bringt Sie in rund 20 Minuten entspannt und direkt in die Düsseldorfer Innenstadt oder zum Hauptbahnhof. Auch die Anbindung an das Autobahnnetz (A3 und A46) ist hervorragend, sodass Sie umliegende Städte wie Köln, Wuppertal oder das Ruhrgebiet schnell erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	69,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie

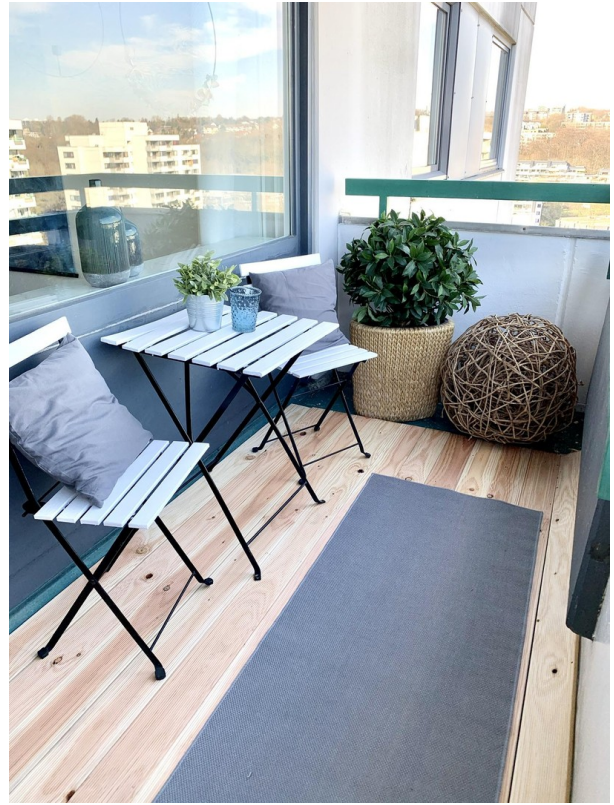


Außenanlage

Exposé - Galerie



Außenanlage



Balkon



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Bad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss