

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Erkrath

**Ihr neues Zuhause direkt am Naturschutzgebiet**



Objekt-Nr. OM-442098

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **545.000 €**

Ansprechpartner:  
Yao Duan

Neanderhöhe 10  
40699 Erkrath  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1939	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kernsaniertes Gartenparadies an der Neanderhöhe – Ihr neues Zuhause direkt am Naturschutzgebiet

Willkommen in einem Zuhause, das pure Lebensqualität bietet. In ruhiger und familienfreundlicher Lage von Erkrath-Neanderhöhe erwartet Sie dieses im Jahr 1939 massiv erbaute Einfamilienhaus. Zwischen 2015 und 2022 wurde die Immobilie einer umfassenden Kernsanierung unterzogen und präsentiert sich heute in einem absolut gepflegten, sofort bezugsfertigen Zustand. Hier trifft historischer Charme auf modernste Ausstattung.

Auf einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> (zzgl. ausgebautem Dachboden) bietet das Haus mit 4 Zimmern und zwei modernen Bädern den idealen Raum für Paare oder kleine Familien. Ob entspannte Sommerabende auf der Terrasse oder Homeoffice mit Blick ins Grüne – hier genießen Sie ein Wohngefühl, das in der Nähe von Düsseldorf Seltenheitswert hat.

Das Highlight: Ein Garten der Extraklasse

Das beeindruckende Grundstück von insgesamt ca. 1.000 m<sup>2</sup> (inkl. Privatstraße) ist eine wahre Ruheoase. Der weitläufige, mit viel Liebe gestaltete Garten bietet maximale Privatsphäre und ist ein Paradies für Kinder und Hobbygärtner. Eine ca. 150 m<sup>2</sup> große, neu gepflasterte Terrasse lädt zum Verweilen ein, während eine 5.300 Liter fassende Zisterne für eine kostengünstige Bewässerung sorgt.

Ausstattung & Sanierungshistorie

Die Immobilie wurde fortlaufend modernisiert, sodass kein Renovierungsbedarf besteht. Besonders hervorzuheben sind die außergewöhnlich niedrigen Heizkosten, resultierend aus der modernen Technik und einer Dachdämmung.

Die wichtigsten Modernisierungen im Überblick:

Technik: Komplette Erneuerung aller Wasserleitungen und Elektrik.

Heizung: Neue, effiziente Gas-Heizung (2018) mit eigenem Erdtank (4.800L).

Fenster & Türen: Komplette Erneuerung aller Fenster und Türen; alle Schlafzimmer-Fenster verfügen zusätzlich über elektrische Jalousien.

Innenausstattung: Hochwertige Vinylböden sowie moderne Wand- und Deckenbeläge.

Bausubstanz: Fachgerechte Außen-Kellerabdichtung inklusive Drainage für einen trockenen Keller sowie eine erneuerte Fassade.

Sicherheit: Hochwertiger Betonzaun und Sichtschutz für ungestörte Privatsphäre.

Auf einen Blick

\* Wohnfläche: ca. 100 m<sup>2</sup> (4 Zimmer).

\* Grundstück: ca. 1.000 m<sup>2</sup> in familienfreundlicher Lage.

\* Küche: Moderne Einbauküche (nach Absprache verfügbar).

\* Stauraum: Viel Nutzfläche im trockenen Keller sowie drei Schuppen im Garten.

\* Stellplätze: 4 Außenstellplätze plus ein Innenstellplatz mit Wasser- & Stromanschluss (ideal für Wohnmobile).

\* E-Mobility ready: Infrastruktur für eine Wallbox ist bereits vollständig bis in den Elektronikraum vorbereitet.

\* Bezug: Sofort bezugsfertig.

Diese Immobilie ist die perfekte Wahl für Menschen, die Wert auf Qualität, Ruhe und einen außergewöhnlichen Außenbereich legen.

## Ausstattung

Interesse geweckt?

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Atmosphäre und der idyllischen Lage dieses Hauses verzaubern. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hinweis: Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht! Übergabe erfolgt nach Absprache.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Diese Immobilie vereint das Beste aus zwei Welten: Wohnen direkt am weltberühmten Naturschutzgebiet Neandertal bei gleichzeitig perfekter Anbindung an das urbane Leben

Urbaner Komfort: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzten und Cafés erreichen Sie in unmittelbarer Nähe.

Familienfreundliches Umfeld: Mehrere Kindertagesstätten und Schulen befinden sich im direkten Umkreis und sind sicher zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Erholung & Freizeit: Genießen Sie weitläufige Wanderwege, das Neandertal Museum, das berühmte Wildgehege oder das moderne Neanderbad – alles nur einen Steinwurf entfernt.

Beste Anbindung für Pendler:

\* S-Bahn (S8): In nur ca. 12 Minuten erreichen Sie den Düsseldorfer Hauptbahnhof.

\* Autobahn: Das Autobahnkreuz Hilden (A3/A46) ist schnell erreicht – eine perfekte Verbindung in die Metropolen Düsseldorf, Köln und Wuppertal.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	189,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Eingang 2

# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Eingang und Flur



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Bad 1



Bad 2

# Exposé - Galerie



Dachboden



Garten 1

# Exposé - Galerie



Garten 2



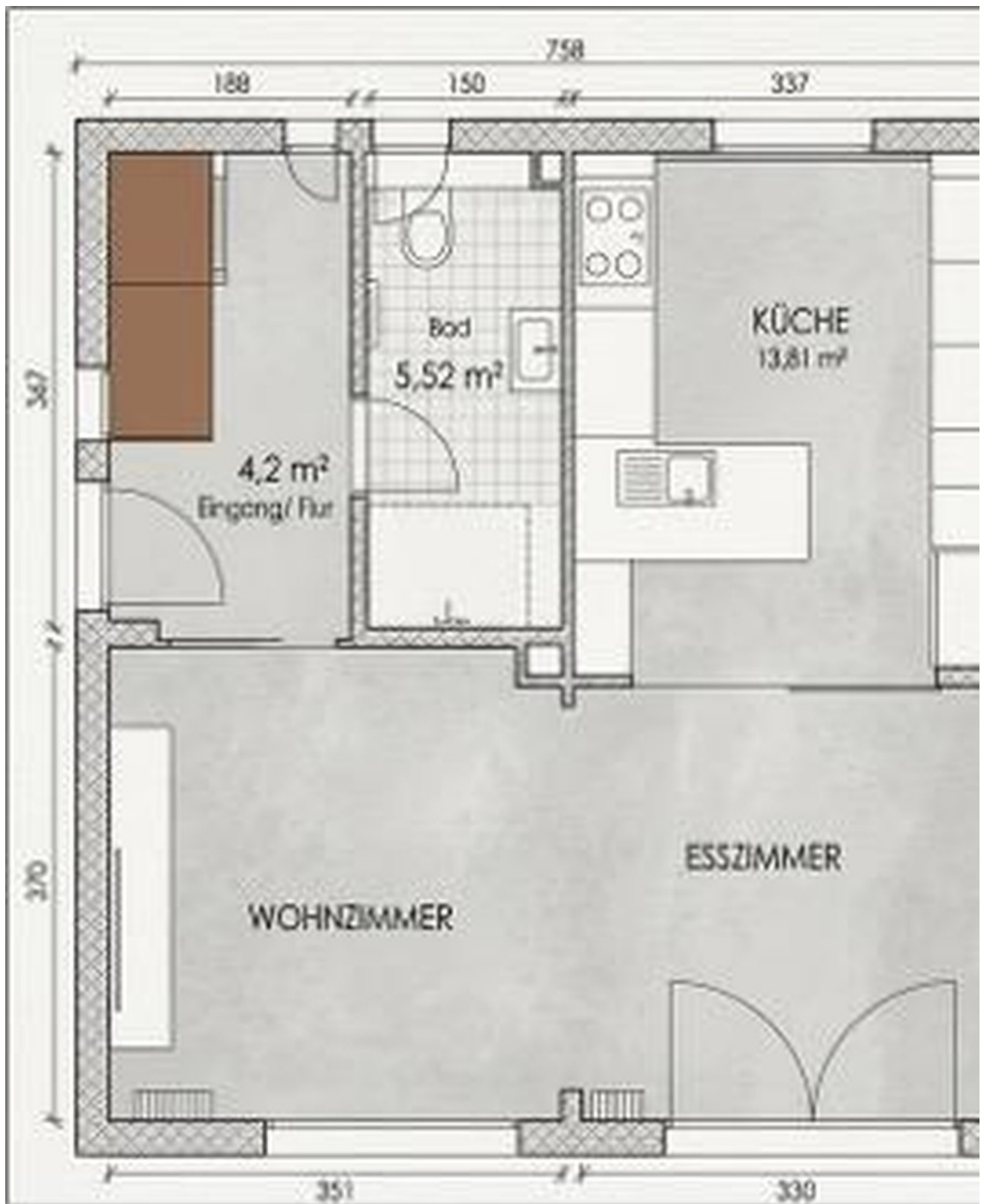
Garten 3

# Exposé - Galerie



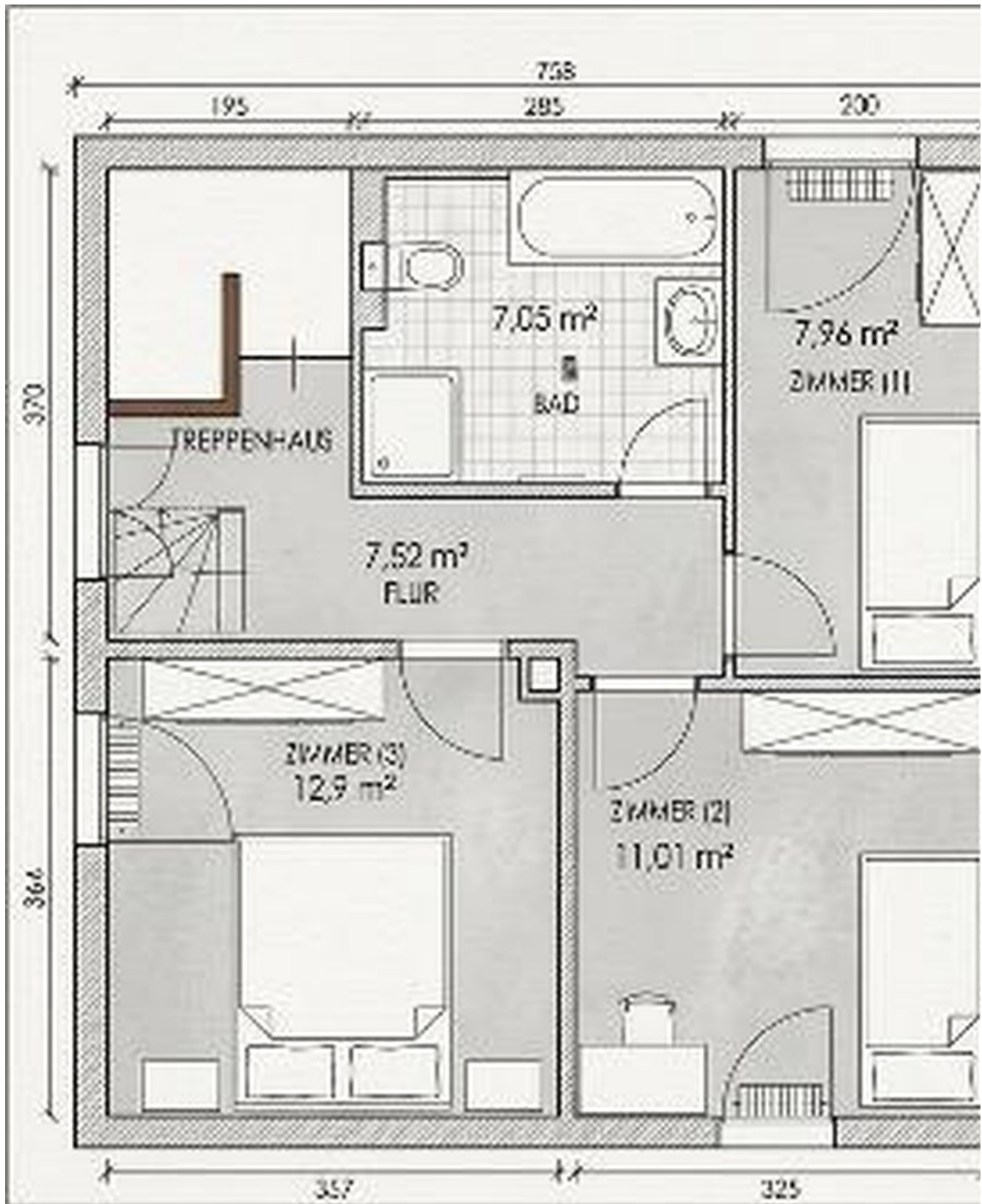
Garten 4

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss