

Exposé

Wohnung in Erkrath

**Sichere Kapitalanlage in Erkrath – 2-Zi., vermietet,
Balkon & Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-449162

Wohnung

Verkauf: **171.000 €**

40699 Erkrath
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	57,78 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	354 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte und umfassend modernisierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung in ruhiger und gefragter Lage von Erkrath-Hochdahl. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen sehr guten Gesamtzustand.

Im Rahmen der Modernisierung in den Jahren 2022/2023 wurde die Wohnung hochwertig ausgestattet. Dazu zählen unter anderem ein moderner Vinylboden, eine stilvolle Miele-Einbauküche sowie erneuerte Fliesen. Sämtliche Wände wurden mit Gewebe und Glattvlies versehen, was für ein modernes und zeitgemäßes Wohngefühl sorgt.

Ein Balkon bietet zusätzlichen Wohnkomfort und lädt zum Entspannen ein. Aktuell wird dieser umfassend saniert, was die Qualität und den langfristigen Werterhalt der Immobilie zusätzlich unterstreicht. Die damit verbundene Erhöhung des Hausgeldes (von zuvor ca. 267 € auf aktuell 354 € monatlich) ist bereits berücksichtigt und stellt sicher, dass in diesem Bereich mittelfristig kein weiterer Investitionsbedarf besteht.

Für Kapitalanleger bedeutet dies eine hohe Planungssicherheit, da wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen bereits umgesetzt bzw. finanziell eingeplant sind.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie einen PKW-Außenstellplatz – ein klarer Mehrwert für Mieter und Eigennutzer.

Die Wohnung ist aktuell zuverlässig vermietet und eignet sich ideal als Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen ohne Leerstandsrisiko.

Highlights auf einen Blick:

Umfangreich modernisiert (2022/2023)

Hochwertige Miele-Einbauküche

Moderner Vinylboden & zeitgemäße Ausstattung

Balkon (aktuell in Sanierung – nachhaltige Aufwertung)

PKW-Außenstellplatz inklusive

Eigener Kellerraum

Ruhige, gepflegte Wohnanlage

Zuverlässig vermietet – sofortige Einnahmen

Bereits berücksichtigte Instandhaltungsmaßnahme (Planungssicherheit)

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage von Erkrath-Hochdahl mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung ist hervorragend: Düsseldorf oder Wuppertal sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Die Autobahn A46 bzw A44 liegt in unmittelbarer Nähe und sorgt für eine optimale Verkehrsanbindung.

Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für Pendler.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

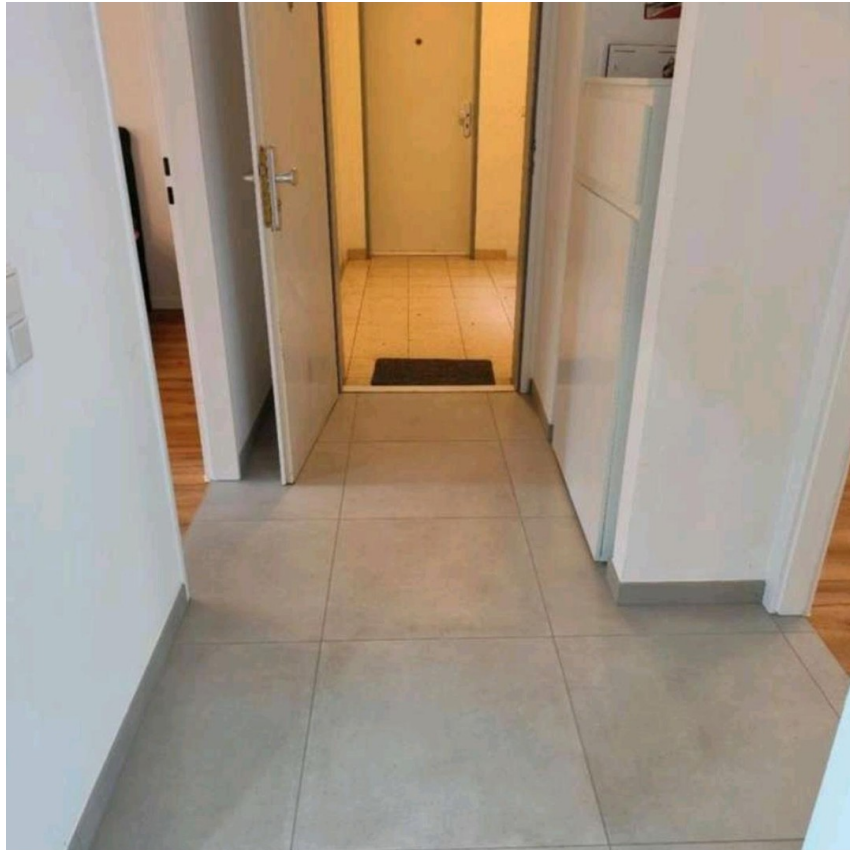
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

