

Exposé

Wohnung in Erkrath

Trills: Sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz – hochwertig und lichtdurchflutet!



Objekt-Nr. OM-451119

Wohnung

Vermietung: **971 € + NK**

Ansprechpartner:
Herrn Marks

Trills 89
40699 Erkrath
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1992
Etagen	3
Zimmer	3,00
Wohnfläche	75,00 m ²
Energieträger	Gas
Summe Nebenkosten	265 €
Miete Garage/Stellpl.	79 €
Mietsicherheit	3.150 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Tiefgaragenplätze	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die frisch sanierte Wohnung (1. OG) mit drei Zimmern befindet sich in gefragter und verkehrsgünstiger Lage im beliebten Hochdahl-Trills. Die Wohnung, errichtet in bewährter und langlebiger Bast-Bau-Qualität, zeichnet sich durch ihren attraktiv-durchdachten Zuschnitt aus.

Der Balkon ist nach Süden ausgerichtet und lädt mit seinen zahlreichen Sonnenstunden zum Verweilen ein.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem freundlichen und hochwertigen Stil: Aufgrund der großen, z. T. bodentiefen Fenster wirkt sie hell und einladend. Vom Flur ausgehend erreichen Sie alle Räumlichkeiten Ihrer neuen Wohlfühl-Wohnung. Bad und Gäste-WC präsentieren sich nach Kernsanierung hochwertig und lassen keine Wünsche offen: Die großformatigen Fliesen im hellen, cremig-beige gehaltenen Naturstein-Look sorgen zusammen mit der Sanitärausstattung der bekannten Marke Grohe für Wohlbefinden.

Die Ausstattung der Immobilie im Einzelnen:

- Im Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer ist neuer Vinylboden in Eiche-Optik verlegt worden.
- Küche und Flur sind gefliest.
- Badezimmer mit bodentiefer Dusche und großformatigem Spiegel. Exklusives Rainshower-Duschsystem von Grohe. Handtuchheizkörper. Integrierte LED-Lichtelemente in der abgehängten Decke.
- Schlaf- und Kinderzimmer führen zum ruhigen und begrünten Innenhof hinaus.
- Praktischer dreitüriger Einbauschränk im Flur.
- Holzfenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung in frischer Lackierung.
- Exklusive weiße Holztüren in allen Räumen, im Wohnzimmer Glassicherheitstür.
- Balkon in südlicher Ausrichtung.
- Eigener Abstellraum mit Stromanschluss im Keller.
- Zum Angebot gehört ein Tiefgaragen-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage (mtl. Miete 79 €).
- Die Energieversorgung erfolgt über eine effiziente Gaszentralheizung.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

-Äußerst gepflegte Wohnanlage. Der im Haus wohnende Hausmeister garantiert einen zuverlässigen Reinigungsprozess und kümmert sich liebevoll um die Gartenpflege.

-Die Treppenhausreinigung ist in den Nebenkosten bereits enthalten.

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung vereint Wohnqualität, Komfort und eine attraktive Lage – ideal für Singles, Paare oder Familien mit Kind, die Wert auf eine gepflegte Wohnumgebung legen.

Nach umfassender Sanierung ist die Wohnung leerstehend und kann sofort bezogen werden.

Lage

Die Wohnung liegt in Trills, einem gefragten und naturnahen Stadtteil von Erkrath-Hochdahl. Trills vereint eine angenehme, ruhige Wohnlage mit einer ausgezeichneten Anbindung an umliegende Städte sowie die Landeshauptstadt Düsseldorf. Die unmittelbare Nähe zum Hildener Kreuz bietet eine schnelle Anbindung an die Autobahnen A 3 und A 46 und macht die Wohnlage daher auch für Pendler besonders interessant.

Darüber hinaus lädt das nahegelegene Naturschutzgebiet Neandertal zu ausgedehnten Spaziergängen und Wanderungen ein. Hier können Sie nicht nur Ruhe und sportliche Aktivität miteinander vereinen, sondern auch die landschaftlichen Reize der Rheinschiene auskosten. Gleichzeitig müssen Sie nicht auf die Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs verzichten: Der Hochdahler Markt mit seinen zahlreichen Geschäften, Supermärkten, Bäckereien und Cafés bietet eine hervorragende Infrastruktur, die alle Bedürfnisse des täglichen Bedarfs umfassend abdeckt.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Bad I

Exposé - Galerie



Bad II



ruhige Anliegerstraße

Exposé - Galerie



Wohnzimmer I



Wohnzimmer II

Exposé - Galerie



Schlafzimmer I



Schlafzimmer II

Exposé - Galerie



grüner Innenhof



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Kinderzimmer I



Kinderzimmer II

Exposé - Galerie



Küche



Fassade Wohnhaus

Exposé - Galerie



Bad III



Wohnzimmer III

Grundriss



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

Grundriss