

Exposé

Wohnung in Erkrath

Hochwertig modernisierte 4-Zimmer-Wohnung mit Smart-Home, Loggia und optional 2 TG-Stellplätzen



Objekt-Nr. OM-461759

Wohnung

Verkauf: **425.000 €**

40699 Erkrath
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	100,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	108,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	460 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Von privat und provisionsfrei: Zum Verkauf steht eine hochwertig modernisierte 4-Zimmer-Eigentumswohnung in ruhiger Lage von Erkrath-Hochdahl. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Bast-Bau-Hauses aus dem Jahr 1984 und ist nach Absprache kurzfristig bezugsfrei.

Kurzfakten:

- Wohnfläche laut Berechnung ca. 98,2 m²; portalbedingt auf 100 m² gerundet.
- ca. 108,5 m² tatsächliche Grundfläche durch Dachschrägen
- 4 Zimmer
- 2 Badezimmer
- offene Nobilia-Küche im Kaufpreis enthalten (Neupreis ca. 18.000€ vor 8 Jahren)
- Süd-Loggia mit elektrischer Markise und LED-Beleuchtung
- zusätzlicher Westbalkon
- Smart Home Bussystem (KNX)
- Balkonkraftwerk mit ca. 900 kWh Jahresertrag
- zwei Tiefgaragenstellplätze optional erhältlich, einer davon mit Wallbox und direktem Zugang durch den Keller

Wir haben die Wohnung 2018 umfassend modernisiert und sie seitdem selbst genutzt. Entsprechend wurde Vieles nicht für einen schnellen Weiterverkauf gemacht, sondern so, wie wir selbst dauerhaft wohnen wollten: praktisch, hochwertig und im Alltag durchdacht. Sie eignet sich besonders für Käufer, die ohne Renovierungsarbeiten einziehen möchten und gleichzeitig Wert auf moderne Technik, zwei Außenbereiche und eine gute Raumaufteilung legen.

Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Nobilia-Küche. Die Küche ist bereits im Kaufpreis enthalten und fügt sich offen in den Wohnraum ein. Von hier aus gelangt man auf die Süd-Loggia, die durch die elektrische Markise mit LED-Beleuchtung auch an sonnigen Tagen und abends angenehm nutzbar ist. Ergänzt wird der Außenbereich durch einen zusätzlichen kleinen Westbalkon.

Die Raumaufteilung eignet sich gut für Paare, Familien oder die Kombination aus Wohnen und Homeoffice. Neben dem Wohnbereich stehen ein Schlafzimmer mit großem Einbauschränk, ein Kinderzimmer, ein zweites Kinderzimmer bzw. Büro, zwei Bäder, Flur, Abstellmöglichkeiten sowie ein Kellerraum und zusätzlicher Stauraum auf dem Dachboden zur Verfügung.

Durch die Dachschrägen ergibt sich eine interessante Flächensituation: Die offizielle Wohnfläche beträgt ca. 98,1 qm, die tatsächliche Grundfläche liegt bei ca. 108,5 qm. Dadurch fühlt sich die Wohnung großzügiger an, als die reine Wohnflächenangabe zunächst vermuten lässt.

Das Haus ist gepflegt und wird laufend instand gehalten. Die WEG besteht aus zwei Häusern mit insgesamt 16 Wohneinheiten; im Haus selbst befinden sich 8 Parteien. Außenfassaden und Holzelemente wurden vor kurzem überarbeitet, was den gepflegten Gesamteindruck zusätzlich unterstützt. Die Hausgemeinschaft haben wir als ruhig und nachbarschaftlich erlebt.

Das Haus verfügt über keinen Aufzug. Dafür entfallen die typischen laufenden Wartungs- und Instandhaltungskosten eines Aufzugs.

Wir verkaufen die Wohnung, da wir ein Haus in Hochdahl gekauft haben.

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2018 umfassend modernisiert und hochwertig ausgestattet. Ziel war eine Wohnung, die nicht nur optisch modern wirkt, sondern auch im Alltag durchdacht funktioniert. Viele Ausstattungsdetails sind fest verbaut und müssen daher nicht erst nach dem Kauf nachgerüstet werden.

Ausstattung im Überblick:

- offene Nobilia-Küche im Kaufpreis enthalten (Neupreis ca. 18.000€ vor 8 Jahren)
- hochwertiger Bodenbelag in Eiche-Optik in der gesamten Wohnung
- komplette Elektrik erneuert
- Fehlerstromschutzschalter und Überspannungsschutz
- sämtliche Heizkörper erneuert
- Innentüren erneuert
- Fensterbänke erneuert
- Handtuchheizkörper in beiden Bädern
- Netzwerkverkabelung in allen Räumen außer Bädern
- ca. 40 Deckenspots, größtenteils mit (automatisch) einstellbarer Lichtfarbe
- KNX Smart Home Bussystem für Licht, Heizung, Steckdosen, Bad-Lüfter, Markise, Velux-Rollo, Wetterstation
- Home Assistant System optional übernehmbar
- Balkonkraftwerk mit ca. 900 kWh Jahresertrag

Technik und Elektro:

Die komplette Elektrik wurde erneuert. Zur Ausstattung gehören Fehlerstromschutzschalter, Überspannungsschutz, Netzwerkverkabelung und ein fest installiertes KNX Smart Home. Das KNX System steuert Licht, Heizung, Markise, Dachfensterrollo und ausgewählte Steckdosen. In Flur, Wohnküche und Bädern sind Präsenzmelder installiert, das Licht wird automatisch an- und ausgeschaltet. Nachts sorgt ein Schlafmodus dafür, dass das Licht in den Bädern nur minimal (5%) eingeschaltet wird. KNX funktioniert eigenständig, sehr zuverlässig und ist nicht auf Home Assistant oder ein anderes zentrales Steuersystem angewiesen.

Das zusätzlich vorhandene Home Assistant System kann auf Wunsch übernommen werden und ergänzt sinnvolle Komfortfunktionen aus mehreren Jahren Optimierung. Dazu gehören etwa eine anwesenheitsabhängige Heizungssteuerung sowie Routinen beim Verlassen der Wohnung, etwa das Ausschalten von Licht und Fernseher oder das Einfahren der Markise.

Licht und Raumgefühl:

In der Wohnung wurden ca. 40 Deckenspots verbaut, größtenteils mit einstellbarer Lichtfarbe. Dadurch lassen sich je nach Tageszeit und Nutzung unterschiedliche Lichtstimmungen erzeugen, von heller Arbeitsbeleuchtung bis zu warmem Abendlicht.

Heizung und Warmwasser:

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, die Warmwasserversorgung ist zentral. Sämtliche Heizkörper wurden erneuert (Viessmann). In beiden Bädern sind Handtuchheizkörper verbaut. Die Verbrauchserfassung erfolgt über Wasserzähler und einen Wohnungs-Wärmemengenzähler für die Heizung.

Außenbereiche:

Die Süd-Loggia verfügt über einen neuen Bodenbelag, eine elektrische Markise aus 2019, integrierte LED-Beleuchtung und automatische Beschattung. Die Markise reduziert im Sommer das Aufheizen der Wohnung und macht die Loggia auch abends sehr angenehm nutzbar. Zusätzlich gibt es einen kleinen Westbalkon, ebenfalls mit neuem Bodenbelag.

Schlafzimmer und Stauraum:

Das Schlafzimmer verfügt über einen großen Einbauschränk in der Schräge. Das große Dachfenster ist mit einem elektrischen Außenrollo und automatischer Beschattung ausgestattet. Zusätzlich gibt es einen Kellerraum, Stauraum auf dem Dachboden und großzügige Trockenräume im Keller.

Bäder:

Das Hauptbad bietet Badewanne, Bidet und einen maßgefertigten Badschränk mit integrierter Einbauwaschmaschine, die im Kaufpreis enthalten ist. Das zweite Bad verfügt über eine Dusche. Beide Bäder sind mit Handtuchheizkörpern ausgestattet. Zusätzlich gibt es Platz für Waschmaschine und Trockner in der Wohnung.

Energie und Mobilität:

Das Balkonkraftwerk erzielt einen Jahresertrag von ca. 900 kWh. Optional kann ein Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox erworben werden. Dieser Stellplatz ist über das Haus trocken erreichbar, hat Überlänge und ist über den Wohnungsstromzähler angebunden.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung wird privat und provisionsfrei verkauft. Bitte keine Makleranfragen!

Wir verkaufen die Wohnung aus privater Hand. Deshalb ist uns wichtig, dass Interessenten ein realistisches und vollständiges Bild bekommen: Die Wohnung ist nicht für den Verkauf aufgehübscht worden, sondern wurde von uns selbst modernisiert und bewohnt.

Die hochwertige offene Nobilia-Küche ist bereits im Kaufpreis der Wohnung enthalten. Ein Quooker Combi + Cube kann optional zusätzlich erworben werden. Der Quooker liefert Heiß- und Kochwasser sowie kaltes gefiltertes stilles und sprudelndes Wasser.

Optional können zwei Tiefgaragenstellplätze separat erworben werden:

- TG-Stellplatz mit Wallbox, Überlänge und direktem trockenem Zugang über das Haus: 20.000 EUR Festpreis
- zweiter TG-Stellplatz in der Nachbargarage: 18.000 EUR Festpreis

Das monatliche Hausgeld beträgt 460 EUR inklusive 125 EUR Rücklagenanteil.

In der WEG laufen Planungen für den Einbau neuer 3-fach verglaster Fenster. Nach aktuellem Stand bestehen bereits relevante Rücklagen. Zusätzlich kann die Maßnahme auf Basis des vorliegenden Sanierungsfahrplans voraussichtlich staatlich gefördert werden. Der auf die Wohnung entfallende Rücklagenanteil liegt bereits bei rund 11.000 EUR. Weitere Unterlagen zu diesem Thema können bei ernsthaftem Interesse bereitgestellt werden.

Das Haus verfügt über keinen Aufzug.

Die Wohnung ist nach Absprache nach unserem Umzug kurzfristig verfügbar.

Für ernsthafte Interessenten können nach Erstkontakt weitere Unterlagen bereitgestellt werden.

Besichtigungen sind nach Absprache möglich. Bitte senden Sie bei Interesse eine kurze Nachricht mit Ihren Kontaktdaten und einem Hinweis, ob bereits ein Finanzierungsgespräch geführt wurde.

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage von Erkrath-Hochdahl in einer Spielstraße ohne Durchgangsverkehr. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre. Was uns an

der Lage immer besonders gefallen hat, ist die Kombination aus Ruhe, Grün und kurzen Wegen.

Für Sport, Gassirunden, Erholung und Freizeit befinden sich ein Park und ein kleiner Wald direkt vor der Tür. Felder und der Hildener Wald sind fußläufig erreichbar.

Für Familien ist die Lage besonders praktisch: Direkt vor der Haustür befindet sich ein kleiner Kinderspielplatz. Ein großer Kinderspielplatz, Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich fußläufig. Auch Spiel- und Grünflächen liegen im direkten Umfeld. Das macht den Alltag mit Kindern unkompliziert und reduziert viele Wege.

Auch die Nahversorgung ist alltagstauglich. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants, Cafés und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

Für Pendler ist die Lage ebenfalls attraktiv. Die A46 ist in ca. 3 Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung Richtung Düsseldorf, Wuppertal und das weitere Umland. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt am Wohngebiet. Die Bahnstation Erkrath Millrath ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder Bus erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	70,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Großes Wannenbad

Exposé - Galerie



Loggia in Morgensonne



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche mit Essbereich



Nobilis Küche

Exposé - Galerie



Nobilia Küche



Wannenbad mit Bidet

Exposé - Galerie



Wannenbad & Handtuchheizkörper



Duschbad / Dusche

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Flur / Blick aus der Wohnküche



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Einbauschränk

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro mit Westbalkon

Exposé - Galerie



Kleiner Spielplatz am Haus



Hausansicht

Exposé - Galerie



Umgebung



Ansicht von Süden

Exposé - Galerie



Loggia bei Nacht mit Markise

Exposé - Grundrisse

