

Exposé

Wohnung in Erkrath

Hochwertig renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit TG-Stellplatz in ruhiger Lage von Erkrath-Unterfeldhaus



Objekt-Nr. OM-465446

Wohnung

Verkauf: **284.500 €**

Ansprechpartner:
Viktoria Schäffer

Niermannsweg 35
40699 Erkrath
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	7	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	91,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Höher als 5. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	682 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese modern und aufwendig renovierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in attraktiver und ruhiger Wohnlage von Erkrath-Unterfeldhaus und überzeugt durch ihren großzügigen Grundriss, die hochwertige Ausstattung sowie die hervorragende Infrastruktur.

Die ca. 91 m² große Wohnung liegt im 7. Obergeschoss – der obersten Etage des Hauses – und bietet dadurch eine besonders angenehme Wohnatmosphäre mit schönem Ausblick. Ein Aufzug ist bis zur 6. Etage vorhanden; dieser wird derzeit umfassend saniert bzw. komplett modernisiert.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein großes und lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur gemütlichen Loggia, ein modernes Duschbad sowie ein separates Gäste-WC. Die hochwertige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und fügt sich harmonisch in das gepflegte Gesamtbild der Wohnung ein.

Ein weiterer Pluspunkt ist der im Kaufpreis enthaltene Tiefgaragenstellplatz.

Das Gebäude wurde ca. 1976 errichtet. Die Wohnung ist über einen Laubengang erreichbar und wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt. Die monatlichen Hausgeldzahlungen beinhalten bereits ca. 197 € Rücklagenzuführung für die Instandhaltung des Objekts.

Highlights auf einen Blick:

- ca. 91 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 2 Schlafzimmer
- großes Wohn-/Esszimmer
- Loggia
- modernes Duschbad
- separates Gäste-WC
- hochwertige Einbauküche inklusive
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- aufwendig renoviert
- ruhige Wohnlage
- oberste Etage (7. Obergeschoss)
- Aufzug bis zur 6. Etage (derzeit in Sanierung)
- Baujahr laut Energieausweis 1973
- Zentralheizung und Warmwasserzubereitung

Weitere Informationen

Das aktuelle monatliche Hausgeld für die Wohnung setzt sich wie folgt zusammen:

- ca. 339 € Betriebskosten
- ca. 153 € Heizkosten
- ca. 190 € Zuführung zur Instandhaltungsrücklage

Die Rücklagenbildung stellt einen wichtigen Beitrag zum langfristigen Werterhalt der Wohnanlage dar.

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Rechtlicher Hinweis / Haftungsausschluss

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben, Unterlagen, Pläne und Informationen beruhen auf den uns vom Eigentümer bzw. von Dritten erteilten Auskünften. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird trotz sorgfältiger Bearbeitung nicht übernommen.

Dieses Angebot ist freibleibend. Irrtum, Änderungen sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Erkrath-Unterfeldhaus – ideal für Familien, Berufstätige oder Ruhesuchende.

Das nahegelegene Erholungsgebiet sowie der Unterbacher See (ca. 1,5 km entfernt) bieten zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Gleichzeitig besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung über die Autobahnen A46/A3.

Bushaltestellen sowie der Neuenhausplatz mit Ärzten, Apotheke, Supermärkten und weiteren Einkaufsmöglichkeiten befinden sich jeweils nur ca. 300 Meter entfernt. Kindergarten und Grundschule sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Düsseldorfer Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar und liegt nur ca. 15 km entfernt.

Auch die Anbindung an die Flughäfen ist attraktiv: der Flughafen Düsseldorf liegt ca. 27 km entfernt, der Flughafen Köln/Bonn ca. 42 km.

Eine attraktive Wohnung in gefragter Lage – ideal zur Eigennutzung oder als wertstabile Kapitalanlage.

Sonstiges

Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt, wird jedoch frei übergeben. Einer kurzfristigen Eigennutzung steht somit nichts im Wege.

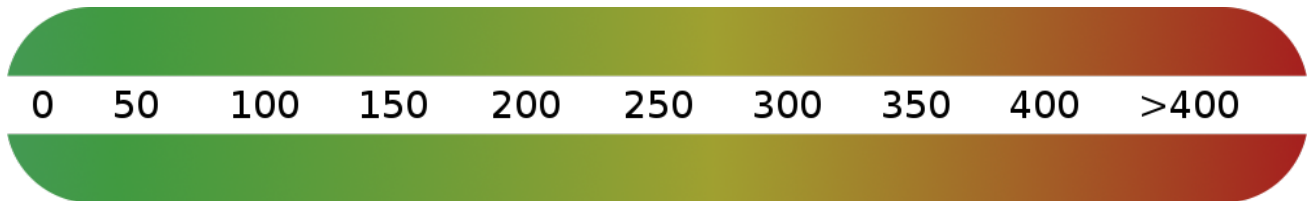
Der Verkauf erfolgt provisionsfrei – für den Käufer fällt keine zusätzliche Maklerprovision an.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	126,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

