

Exposé

Wohnung in Erkrath

Lichtdurchflutete 4-Zimmerwohnung in Alt-Erkrath



Objekt-Nr. OM-470449

Wohnung

Verkauf: **389.000 €**

Ansprechpartner:
Rüdiger Beckert

40699 Erkrath
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|-----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr | 1975 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 4,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 126,00 m ² | Etage | 1. OG |
| Preis Garage/Stellpl. | 15.000 € | Garagen | 1 |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | Heizung | Fußbodenheizung |
| Zustand | saniert | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 126 m² Wohnfläche befindet sich in begehrter Wohnlage von Alt-Erkrath. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten 3-Parteienhauses in einer ruhigen, überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Anliegerstraße.

Herzstück der Wohnung ist das großzügige, ca. 41 m² große Wohnzimmer mit bodentiefen Schiebetüren und direktem Zugang zum überdachten Süd-Balkon. Dieser bietet einen schönen Blick über die umliegende Bebauung und lädt zum Entspannen und Sonnenbaden ein. Dank der geschützten Lage ist der Balkon von außen kaum einsehbar.

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung und einen durchdachten Grundriss. Die moderne Fußbodenheizung wird über eine neue Wärmepumpe (Einbau 2025) betrieben. Hochwertige Parkettböden sowie Feinputz an den Wänden sorgen für ein stilvolles Wohnambiente. Bäder, Parkettböden und Wandgestaltung wurden bereits 2015 umfassend modernisiert.

Das geräumige Elternschlafzimmer ist über einen separaten Flur mit dem Badezimmer verbunden und schafft dadurch zusätzliche Privatsphäre. Das Tageslichtbad verfügt über Badewanne, Dusche mit Massagedüsen sowie WC. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC mit zusätzlicher Dusche.

Ein Kellerraum bietet praktischen Stauraum. Darüber hinaus stehen eine gemeinschaftliche Waschküche sowie ein großer Hobbyraum im Keller zur Verfügung. Der großzügige Garten in Südlage kann von allen drei Parteien genutzt werden.

Zum Angebot gehört außerdem eine Einzelgarage, die zusätzlich für 15.000 € erworben wird. Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich sowohl als attraktive Kapitalanlage als auch perspektivisch zur Eigennutzung.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Alt-Erkrath verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Anbindung an Düsseldorf. Die Düsseldorfer Stadtgrenze liegt nur etwa 3 km entfernt.

Die Regio-Bahn-Haltestelle erreichen Sie in ca. 300 Metern. Von dort gelangen Sie in nur etwa 8 Minuten zum Düsseldorfer Hauptbahnhof oder in die Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker und Metzger befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung. Das Zentrum von Alt-Erkrath mit weiteren Geschäften, Restaurants und Cafés liegt nur rund 500 Meter entfernt.

Naturliebhaber profitieren von der unmittelbaren Nähe zum Stindertal mit Wiesen, Wäldern, Bauernhöfen und Reitställen. Auch das beliebte Neandertal sowie der Unterbacher See mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten sind schnell erreichbar.

Die Autobahnen A3 und A46 erreichen Sie in wenigen Fahrminuten, den Flughafen Düsseldorf in ca. 25 Minuten. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Die Lage bietet damit eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen, familienfreundlicher Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 173,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | E |

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

