

Exposé

Erdgeschosswohnung in Erkrath

QNG-Neubau - Kapitalanleger aufgepasst!



Objekt-Nr. **OM-471667**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **655.000 €**

Ansprechpartner:
3-Zi.-Neubauwohnung in Alt-Erkrath

Heinrichstr. 2
40699 Erkrath
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2026	Schlafzimmer	1
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	3,00	Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	99,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Erstbezug		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Für Kapitalanleger bietet sich mit dieser QNG-fähigen Neubauwohnung eine gute Gelegenheit, Steuervorteile zu nutzen.

Mit Erwerb dieser Immobilie kann bei dauerhafter Vermietung Vermögensaufbau durch etwaige Wertsteigerungen und Renditen erwirtschaftet werden. Sonderabschreibungen und steuerfreier Verkauf nach 10 Jahre für Privatanleger machen dieses Objekt auch für Steuerbewusste attraktiv.

Viele gute Gründe für den zukünftigen Nutzer bzw. Mieter:

Errichtet im anspruchsvollen KfW-40-Standard, ausgestattet mit effizienter Wärmepumpentechnologie und einer leistungsstarken Photovoltaikanlage, verbindet das für den Käufer provisionsfreie Projekt ökologische Verantwortung mit Wohnkomfort und schafft Werte für Generationen. Nachhaltigkeit ist hier kein Zusatz, sondern integraler Bestandteil des Konzepts.

Barrierefreiheit auf allen Ebenen ist dabei ebenso selbstverständlich wie ein Aufzug, der jede Etage komfortabel und diskret erschließt.

Die Außenanlagen werden mit architektonischem Anspruch gestaltet, harmonisch eingefasst und durch unmittelbar angrenzende Carports mit Vorrüstung für eine spätere E-Ladestation ergänzt.

Die 3-Zimmer-Wohnung mit überdachter Terrasse und großem Gartenanteil ist keine Gelegenheit. Sie ist eine Entscheidung.

Die ca. 99 m² große Wohnung ist ein Rückzugsort für Menschen mit Sinn für Qualität, Raumgefühl und Freiheit.

Der offen konzipierte Wohn- und Essbereich bietet ein großzügiges Raumgefühl. Bodentiefe Fensterfronten sorgen für maximalen Lichteinfall. Die überdachte Terrasse liegt unmittelbar an einem etwa 35 m² großem Gartenanteil, der sich über die gesamte Breite des Wohnraumes erstreckt. Hier wohnt man nicht nur – hier lebt man.

Die Ausstattung – kompromisslos exklusiv. Jedes Detail folgt einer klaren Haltung. Qualität ist kein Extra – sie ist Standard.

Ein sorgfältig zusammengestellter Bemusterungskatalog bildet die Basis und doch bleibt Raum für Individualität. Einbauküche, Alarmanlage und viele Ausstattungsdetails sind optional und können ganz nach Ihren Vorstellungen umgesetzt werden. Diskret kalkuliert. Anspruchsvoll umgesetzt.

Diese Wohnung passt sich nicht an den Durchschnitt an – sie passt sich Ihnen an.

Wir begleiten Sie bei engmaschig durch den gesamten Entscheidungsprozess - von den ersten planerischen Gedanken bis hin zur Schlüsselübergabe. Die Finanzierungsexperten der BauFi Deutschland GmbH können Ihnen unabhängig von Ihrer Hausbank unverbindlich Angebote für die finanziellen Umsetzung anbieten. In Kooperation mit dem Umzugsunternehmen Blanke, das in dritter Generation familiengeführt ist, kann ihr Umzug von Tür zu Tür organisiert werden.

Die komplette Verwaltung der Immobilie wird anschließend durch die Kratzert Immobilienservice GmbH übernommen.

Ausstattung

Ausstattung von A-Z:

- Alarmanlage optional
- Aufzug rollstuhltauglich
- barrierefrei von UG bis DG

- barrierefreies Tagelichtbad mit Bewegungsflächen
- bodengleiche XXL-Dusche
- Carport-Stellplatz ca. 14 m² am Haus inklusive
- Deckenhöhe ca. 2,80 cm
- dreifach verglaste Fenster
- Eichenparkett geölt
- Einbauküche optional
- elektrische Aluminium-Rollläden
- Fahrradraum ca. 50 m²
- Fliesen 60x60 in den Sanitärräumen
- Fußbodenheizung
- Gäste-WC
- Gartenanteil (SNR) ca. 74 m²
- Gegensprech-Videoanlage
- Handtuchheizkörper
- Kunststofffenster mit Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung
- Ladestationen vorbereitet
- Terrasse überdacht
- Multimedia- und Glasfaseranschluss vorbereitet
- Photovoltaik mit Batteriespeicher
- QNG Siegel beantragt
- Raumthermostate
- Sanitärkeramik: Geberit iCon oder gleichwertig
- satinierte Glas-Duschwand
- Sicherheitszylinder an Haus- und Wohnungseingangstüren
- sichtgeschützter Kellerraum
- SmartHome (Homematic) für Licht, Heizung und Jalousien
- Treppengeländer mit Handläufen
- Wärmepumpe
- Waschküche ca. 50 m²

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Impressum

Angaben gemäß § 5 DDG und § 18 Abs. 2 MStV sowie Information gemäß §2 Dienstleistungs-
Informationsverordnung:

Kratzert Immobilienservice GmbH

Breite Straße 12

40822 Mettmann

Telefon: 02104 8001840

E-Mail: info@kratzert-immo.de

Die KRATZERT Immobilienservice GmbH ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach Maßgabe des GmbH-Gesetzes mit Sitz in Mettmann, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Wuppertal unter der Nummer HRB 36579.

Vertreten durch die alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Dipl. Ing. Carsten Kratzert und Maximilian Nicolas Kratzert

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a Umsatzsteuergesetz: DE462011435

Angaben zur Berufshaftpflichtversicherung:

VSH (Vermögensschadenhaftpflichtversicherung) VHV H920-103479 durch VHV Allgemeine Versicherungen AG, VHV-Platz 1, 30177 Hannover, www.vhv.de

Räumlicher Geltungsraum der Berufshaftpflichtversicherung ist die Bundesrepublik Deutschland.

Zuständige Kammer und Aufsichtsbehörde:

Industrie- und Handelskammer Düsseldorf

40212 Düsseldorf

Website: <https://www.ihk.de/duesseldorf/>

Berufsrechtliche Regelungen

Für die in Deutschland zugelassenen Makler sind die maßgeblichen berufsrechtlichen Regelungen insbesondere die Gewerbeordnung (GewO), Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Handelsgesetzbuch (HGB). Diese sind abrufbar unter <https://www.gesetze-im-internet.de>.

Informationen zur außergerichtlichen Streitbeilegung nach §36
Verbraucherstreitbeilegungsgesetz:

Wir sind bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen. Zuständig ist:

Universalschlichtungsstelle des Bundes

Zentrum für Schlichtung e.V.

Straßburger Straße 8

77694 Kehl am Rhein

E-Mail: mail@verbraucher-schlichter.de

Webseite: www.verbraucher-schlichter.de

Unsere Datenschutzhinweise finden Sie unter <https://www.kratzert-immo.de/datenschutz>.

Datenschutzbeauftragter:

Aymen S. R. Nofal

Nievenheimer Straße 14

41469 Neuss

E-Mail: office@anea-dp.de

Für von uns erbrachte Leistungen gelten unsere AGB. Sie finden diese unter (Link zu den AGB). Darin ist geregelt, dass deutsches Recht Anwendung findet und dass, soweit zulässig, als Gerichtsstand Mettmann vereinbart wird.

Haftung:

Wir sind für die Inhalte unserer Internetseiten nach den Maßgaben der allgemeinen Gesetze verantwortlich. Alle Inhalte werden mit der gebotenen Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt und dienen rein informativen Zwecken. Soweit wir auf unseren Internetseiten mittels Hyperlink auf Internetseiten Dritter verweisen, können wir keine Gewähr für die fortwährende Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der verlinkten Inhalte übernehmen, da diese Inhalte außerhalb unseres Verantwortungsbereichs liegen und wir auf die zukünftige Gestaltung keinen Einfluss haben.

Lage

Makrolage

Erkrath liegt im Kreis Mettmann und grenzt östlich an die Landeshauptstadt Düsseldorf am Rhein. Die Kommune mit ca. 50.000 Einwohnern profitiert durch unmittelbare Nähe zur Großstadtmetropole Düsseldorf und einer guten Anbindung an das Ruhrgebiet. Die Kulturstädte Essen im Norden, Wuppertal im Nordosten, sowie Krefeld und Mönchengladbach im Westen sind ebenso schnell erreichbar. Auch das südlich gelegene Köln ist über die A3 gut angebunden.

Erkrath bietet eine hohe Lebensqualität durch sichere Stadtstrukturen, gepflegte Wohngebiete und eine enge Gemeinschaft. Demographisch orientiert sich der Lebensraum zunehmend auf Best-Ager sowie Singles/Paare, gestützt durch eine attraktive Infrastruktur und ruhige Wohnlagen.

Im Randgebiet prägen zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe das geographische Umfeld. Die Nähe zu Wald- und Grünflächen wie den Heidegärten und dem Neandertal sorgt für einen grünen Lebensraum auch außerhalb des Stadtalltags.

Wirtschaftlich dominieren im direkten Umfeld mittelständische Gewerbebetriebe, Dienstleister, Logistikstationen und regionale Firmen. Im ländlichen Randbereich gibt es noch landwirtschaftliche Betriebe, überwiegend kleine bis mittlere Höfe, sowie Grünflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Mikrolage:

Das geplante Mehrfamilienhaus entsteht in einer ruhigen, eleganten Wohnlage mit grünen Straßen, weniger dicht bebauten Bereichen und einer sicheren Nachbarschaftsstruktur.

In der lebendigen Mischung aus Bestandsimmobilien, sanierten Altbauten und modernen Mehrfamilienhäusern haben sich in Alt-Erkrath sichere Umfeldstrukturen und ein übersichtliches Nachbarschaftsnetz etabliert.

Erkrath bekennt sich zu einer nachhaltigen Entwicklung, womit sich das KfW 40 Haus optimal für den Standort eignet. Die Stadt Erkrath hat sich z.B. 2016 erfolgreich als Fairtrade-Town beworben und konnte 2018, 2022 und 2024 die erneute Zertifizierung als Fairtrade-Town feiern. Wer dort wohnt, lebt in einer verantwortungsbewussten, kommunikativen und lebendigen Kommune.

Ein buntes städtisches Kultur- und Freizeitprogramm lockt mehrfach im Jahr auf attraktive Events, um nachbarschaftliche Begegnungen und Kommunikation zu pflegen. Ein gut frequentierter Wochenmarkt, das jährliche Weinfest, wechselnde Kunstausstellungen, der traditionelle Karnevalszug und vieles mehr - das Angebot ist lebendig und abwechslungsreich.

Die nur fünf Gehminuten entfernte Stadthalle bietet regelmäßig Theater und Schauspiel-Events für Kulturliebhaber.

Eine hervorragende Nahversorgung ist gewährleistet. In unmittelbarer Nähe und immer fußläufig erreichbar sind Bäckereien, Feinkostläden, Supermärkte und die Wochenmärkte im Stadtzentrum.

Für Sportinteressierte bleibt in Erkrath kein Wunsch offen: Tennisclub, Angeln, Schwimmen im Neanderbad, Wandern, Fitness, Reiten oder Golfen - alles in guter Erreichbarkeit.

Die Golfplätze Garath bzw. Golf- und Land Club Düsseldorf oder Mettmann sind in ca. 20–30 Minuten mit dem Auto oder über gut angebundene Bus-/Bahnverbindungen erreichbar.

Grundschulen und weiterführende Schulen mit kurzer ÖPNV-Verbindung sowie weitere zentrale Bildungseinrichtungen runden das umfassende Angebot des Ortes ab.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	10,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Frontansicht Nordseite

Exposé - Galerie



Vis.Wohn-Essbereich



Vis.Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Vis.Badezimmer

Exposé - Grundrisse

