Erkrath

# Klassisches Reihenendhaus mit tollem Garten in gefragter Lage

*Objektnummer: 26457012*



KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 295 m²

Objektnummer: 26457012 - 40699 Erkrath


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26457012 - 40699 Erkrath

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26457012 |
| Wohnfläche | ca. 102 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1975 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 390.000 EUR |
| Haustyp | Reihenendhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 10 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26457012 - 40699 Erkrath

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 12.04.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 212.2 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1975 |

Objektnummer: 26457012 - 40699 Erkrath

# Die Immobilie





Objektnummer: 26457012 - 40699 Erkrath

# Die Immobilie





Objektnummer: 26457012 - 40699 Erkrath

# Die Immobilie





Objektnummer: 26457012 - 40699 Erkrath

# Die Immobilie





Objektnummer: 26457012 - 40699 Erkrath

# Die Immobilie





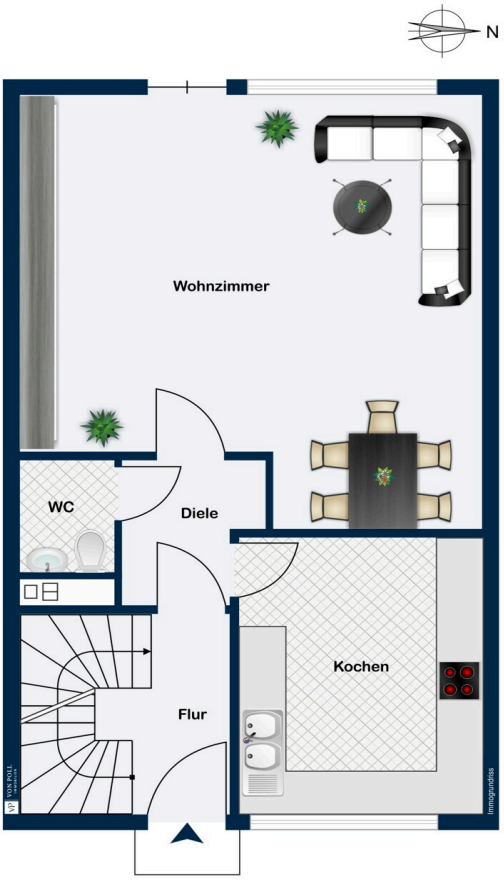
Objektnummer: 26457012 - 40699 Erkrath

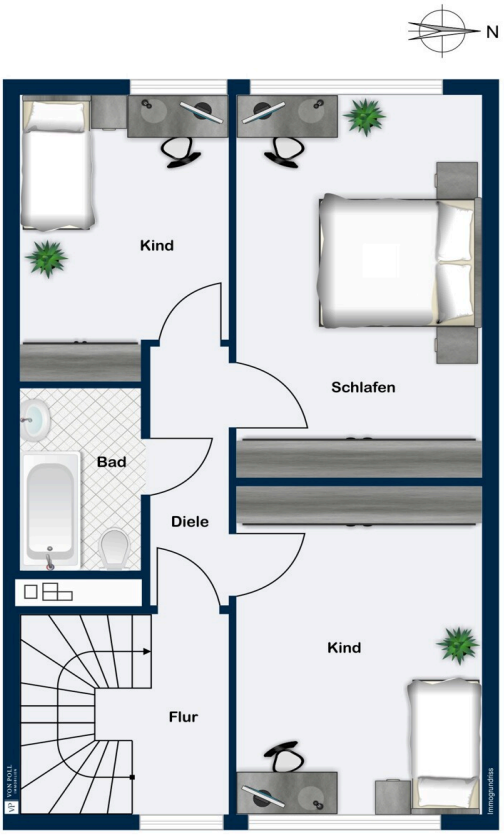
# Die Immobilie

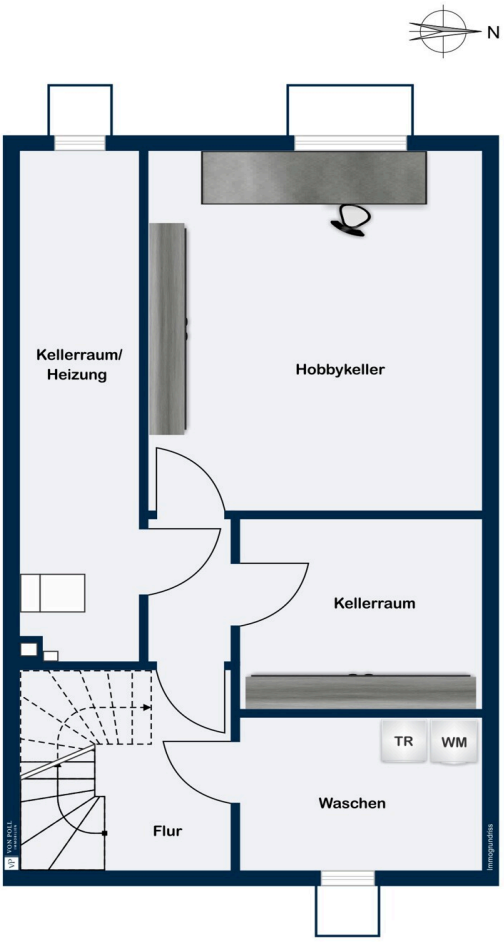


Objektnummer: 26457012 - 40699 Erkrath

# Grundrisse




N
Kind
Schlafen
Bad
Diele
Kind
Flur




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26457012 - 40699 Erkrath

# Ein erster Eindruck

Dieses charmante Reihenendhaus mit einer Wohnfläche von ca. 102 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 295 m² befindet sich im schönen Stadtteil Unterfeldhaus. Das Flachdachhaus bietet umfangreiches Potenzial für Käufer, die individuellen Gestaltungsspielraum schätzen und eine Immobilie nach ihren eigenen Vorstellungen modernisieren möchten. Das im Jahr 1975 erbaute Haus hat eine gute Raumaufteilung und spricht all jene an, die Wert auf ein eigenes Zuhause in einer etablierten Wohnlage legen.

Im Inneren des Hauses verteilen sich insgesamt vier Zimmer auf die gesamte Wohnfläche. Hierzu zählen ein großes Wohnzimmer sowie drei weitere Räume, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden können. Zu erwähnen ist ebenfalls ,dass eine Trennwand zwischen Küche und Wohnzimmer nicht tragend ist und daher ein Umbau in eine offene Küche mit Blick ins Wohnzimmer und dem wunderschönen Garten möglich ist.

Ein Badezimmer im Obergeschoss und ein Gäste WC im Erdgeschoss runden das Raumprogramm ab. Die Ausstattung im Haus ist normal gehalten, sodass gezielte Maßnahmen zur Steigerung der Lebensqualität und zur Anpassung an zeitgemäße Wohnstandards individuell vorgenommen werden können.

Die Immobilie befindet sich in einem teilweise modernisierungsbedürftigen Zustand. Dies eröffnet Ihnen die Möglichkeit, eigene Ideen und Vorstellungen in die Renovierung einzubringen. Im Erdgeschoss wurden 1998 die Fenster ausgetauscht. Kunststoffrahmen und doppeltverglaste Fenster sind jetzt in allen Räumen im Erdgeschoss vorhanden. Weiterhin zu erwähnen ist, dass das Haus eine Alarmanlage besitzt und Sicherheitsstandards nach EU Norm RC 2 und 3 durchgeführt wurden. Beheizt wird das Haus über eine Gas - Zentralheizung von 2020, die für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt. Warmwasser in Badezimmer, Küche und Waschkeller erfolgen über einen Etagen-Durchlauferhitzer.

Im Kellergeschoss befinden sich neben einem großen Hobbyraum noch zwei Abstellräume, ein Waschraum sowie der Heizungsraum mit weiterer Abstellfläche.

Das Grundstück mit einer Fläche von ca. 295 m² bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten, sei es für gestalterische Ideen im ruhigen Garten mit Gartenhaus oder zur Erweiterung des Freizeitwertes rund ums Haus. Die Terrasse mit westlicher Ausrichtung besitzt eine große Markise , die einen ganzjährigen Sonnenschutz bietet.

Zum Hause gehören in unmittelbarer Nähe ein Garage mit einem neuen elektrischen

Sektionaltor.

Wer ein Haus als Ausgangspunkt für ein eigenes Wohnprojekt sucht, findet hier die passenden Voraussetzungen. Die Raumaufteilung mit vier Zimmern, zwei Badezimmern sowie das Potenzial des Grundstücks bieten vielfältige Möglichkeiten zur eigenen Verwirklichung.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich ein umfassendes Bild vor Ort zu verschaffen und die Chancen dieser Immobilie persönlich kennenzulernen. Ein Einstieg in die eigenen vier Wände ist hier möglich – mit dem Plus an individueller Gestaltungsfreiheit.

Objektnummer: 26457012 - 40699 Erkrath

# Alles zum Standort

Der Stadtteil Unterfeldhaus ist eine der beliebtesten Wohnlagen an der Stadtgrenze zu Düsseldorf und zeichnet sich durch kurze Wege zu den Autobahnen A 46 und A 3 aus. Ruhrgebiet, Düsseldorf, Köln und Wuppertal sind so schnell erreichbar.

Ihr neues Zuhause liegt in einer ruhigen Anliegerstraße.

Eine Bushaltestelle mit den Linien 780 und O6 mit Verbindung zum Erkrather Bahnhof sowie ins Düsseldorfer Zentrum liegt praktisch um die Ecke.

Geschäfte für den täglichen Bedarf gibt es am nahegelegenen Neuenhausplatz. Hier finden sich Aldi, REWE, Ärzte, Sparkasse, Apotheke, Postfiliale und vieles mehr. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bieten Hochdahler Markt und die beliebte Einkaufsmeile auf der Mittelstraße in Hilden.

Der Erholungswert ist in Unterfeldhaus hoch. Der beliebte Unterbacher See ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.

Objektnummer: 26457012 - 40699 Erkrath

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Flücken

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen
Tel.: +49 2102 - 12 56 217
E-Mail: ratingen@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com