



Immobilienexposé  
**Attraktives Apartment! Bezugsfertig und  
zentral gelegen.**

Objekt-Nr.:  
5825#HLVFT



## Wohnung zum Kauf

Attraktives Apartment! Bezugsfertig und zentral gelegen.

**Kaufpreis**  
109.000 €

 36 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 1  
Zimmer

 1972  
Baujahr

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	109.000 €
	Hausgeld	166 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,57%	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	5825#HLVFT	
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	36 m <sup>2</sup>
	Zimmer	1
<b>Räume und Flure</b>	Etage	1
	Anzahl Etagen	4
	Anzahl Badezimmer	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	Kurzfristig
	Provisionspflichtig	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1972
	Lage/Gebiet	Wohngebiet
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja

<b>Ausstattungsdetails</b>	Boden	Laminat
	Fahrstuhl	Personen
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Diese charmante Einzimmerwohnung befindet sich in ruhiger, zentraler Wohnlage. Sie verfügt über ca. 36m<sup>2</sup> Wohnfläche und liegt im 1.Obergeschoss eines 1972 errichteten, sehr gepflegten Mehrfamilienhauses. Von der Diele betritt man das geräumige Wohn-Schlafzimmer mit praktischen Einbauschränk und Austritt zur attraktiven Loggia. Ein freundliches, weiß gefliestes Wannenbad sowie eine vorteilhafte separate Küche mit großem Fenster. Die Immobilie eignet sich optimal zur Kapitalanlage oder zur Selbstnutzung für einen anspruchsvollen Single.

## Ausstattung

- Balkon zum Innenbereich
- Separate Küche
- Einbauschränk
- Laminatboden
- Wannenbad modernisiert ohne Fenster
- Keller
- Münz- Waschmaschine im Keller
- Trockenraum
- Fahrradkeller

## Lage

Von dieser ruhigen und beliebten Wohnanlage sind es nur wenige Fußminuten zum S-Bahnhof- Erkrath oder zur Fußgängerzone - Bahnstraße. Ein vielfältiges Einzelhandels-Angebot sowie ein gutes Bildungs- und Kulturangebot versprechen keine Langeweile. Das Autobahnkreuz Hilden mit den Anschlüssen A3 und A46 sind in ca. 5 Minuten erreicht. Bis zur Königsallee, in Düsseldorf, sind es nur 20 Minuten. Den Flughafen Düsseldorf können Sie in 25 Minuten erreichen. Das Angebot individueller und naturnaher Sport- und Ausgleichsmöglichkeiten ist Überdurchschnittlich hoch. Es bleibt hier auch kein Wunsch nach erholsamer Freizeitgestaltung offen. [www.neanderland.de](http://www.neanderland.de) [www.unterbachersee.de](http://www.unterbachersee.de)

## Sonstiges

Die in diesem Exposé enthaltenen Daten beruhen auf Angaben des Eigentümers oder eines Dritten. Diese Angaben sind nach bestem Wissen geprüft. Für deren Richtigkeit können wir keine Haftung übernehmen. Die hier eingestellten Flächendefinitionen sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit, wurden durch uns nicht vermessen und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

Diese Immobilie ist provisionspflichtig. Die Provision wird vom Käufer und Verkäufer zu gleichen Teilen getragen und ist verdient und zahlbar an den Nachweis-/ Vermittlungsmakler bei notarieller Beurkundung binnen vierzehn Tagen nach Abschluss.

-----  
Info aus aktuellem Anlass:

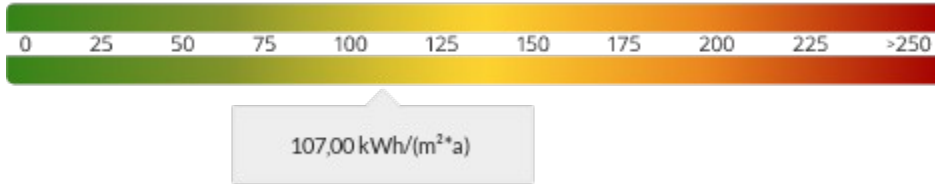
Bei Besichtigungsterminen werden alle angemessenen Gesundheits- und Hygienestandards eingehalten. Es werden Einzelbesichtigungen nach Terminabsprache durchgeführt.

Statt eines Besichtigungstermins, vor Ort, können zunächst alle wichtigen Fragen am Telefon geklärt, Bilder, Exposés und weitere Infos per Mail ausgetauscht werden.

Sie kommen erst, wenn Sie sich sicher sind, dass die Immobilie zu Ihnen passt.

-----

## Energieverbrauchsausweis



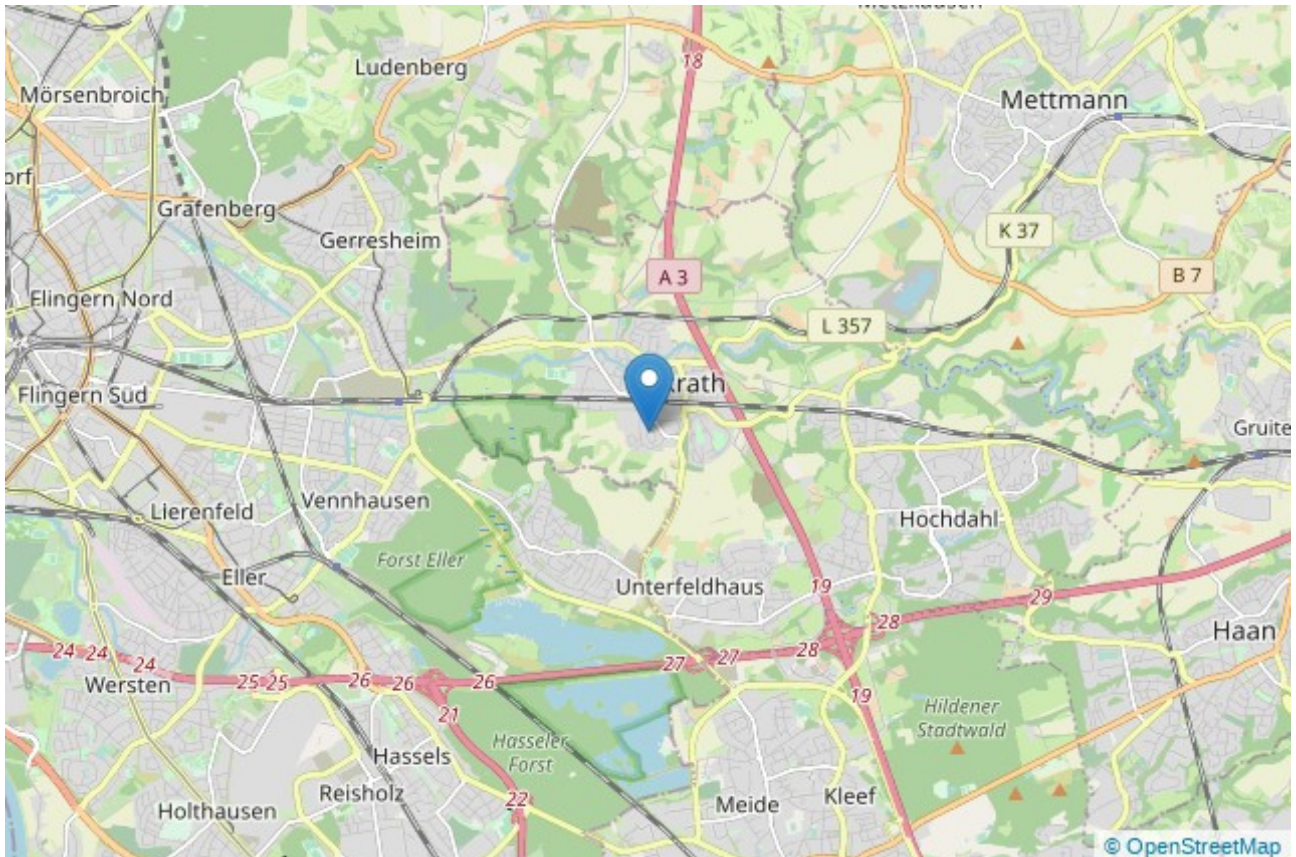
<b>Endenergieverbrauch</b>	107 kWh/(m²*a)
<b>Hauptenergieträger</b>	Öl
<b>Primärenergieträger</b>	Öl
<b>Energieeffizienzklasse</b>	D
<b>Gültig bis</b>	12.04.2029

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Kurt Zielke
<b>Telefon</b>	+49 211 92412323
<b>Ort</b>	40699 Erkrath
<b>E-Mail</b>	info@zielke-immo.de

## Lage und Umgebung

40699 Erkrath







Wohnen/ Schlafen



Wohnen / Schlafen



Einbauschränk



Blickachse in die Diele



Küche



Hinein



Hinaus



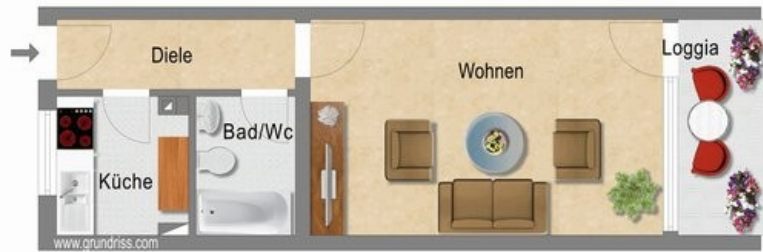
Wannenbad



Laubengang



Ausblick



Grundriss