



Immobilienexposé
**Lichtdurchflutet und absolut ruhig: 3-Raum-
Eigentumswohnung mit 2 Balkonen &
Hobbyraum!**

Objekt-Nr.:
5894#HLVFT



Wohnung zum Kauf

Lichtdurchflutet und absolut ruhig: 3-Raum-Eigentumswohnung mit 2 Balkonen & Hobbyraum!

Kaufpreis
289.000 €

 91 m²
Wohnfläche (ca.)

 3
Zimmer

 18 m²
Nutzfläche (ca.)

 1973
Baujahr

 2
Schlafzimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	289.000 €
	Hausgeld	590 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,57	

Die Immobilie

Objekt-Nr	5894#HLVFT	
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	91 m ²
	Zimmer	3
	Nutzfläche (ca.)	18 m ²
Räume und Flure	Etage	1
	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Balkone	2
Weitere Informationen	verfügbar ab	kurzfristig
	Provisionspflichtig	✓

Zustand und Bauart	Baujahr	1973
	Lage/Gebiet	Wohngebiet
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Bad mit	Dusche
	Küche	Einbauküche
	Boden	Fliesen
	Gäste-WC	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Angeboten wird hier eine einladende und attraktive Eigentumswohnung mit einer großzügigen Fläche von ca. 91 m². Zusätzlich steht im Souterrain ein ca. 18 m² großer Hobbyraum, der flexible Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht, zur Verfügung. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten 4-Parteienhauses in ruhiger Wohnlage. Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einer einladenden Diele empfangen. Der große Wohn- und Essbereich mit Austritt auf den Balkon, ausgestattet mit einer elektrischen Markise, lädt zum Verweilen ein. Das großzügige Schlafzimmer mit Einbauschränk und Balkon sowie ein weiteres Kinderzimmer bieten ausreichend Platz. Ein neuwertiges Duschbad und ein Gäste-WC runden diese großartige Wohnung ab. Diese Immobilie ist ein perfekter Ort zum Leben, Entspannen und Genießen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ausstattung

- 2 Balkone
- Automatische Markise
- Modernes Duschbad
- Fliesenböden
- Separater Hobbyraum mit Duschbad
- Separater Wasch- und Trockenkeller

Lage

Die beschriebene Immobilie zeichnet sich durch ihre günstige und zentrale Lage aus. Sie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, in unmittelbarer Nähe zum Einkaufszentrum Neuenhausplatz. Die Lage besticht durch die angenehme Erreichbarkeit von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Eiscafé's und verschiedenen Dienstleistungen, was den täglichen Bedarf bequem abdeckt. Diverse Arztpraxen stehen zur Verfügung. Ein weiterer Pluspunkt der Immobilie ist das vielfältige Angebot an individuellen und naturnahen Sport- und Ausgleichsmöglichkeiten. Dies trägt dazu bei, einen gesunden Lebensstil zu pflegen. Für Freizeitaktivitäten und Erholung stehen in der Umgebung z. B. der Unterbacher See und das nahegelegene Neandertal zur Verfügung. Hier bleibt kein Wunsch nach erholsamer Freizeitgestaltung offen. Insgesamt präsentiert sich dieses attraktive Wohnquartier, welches sowohl die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens als auch die Vorzüge naturnaher Erholungsmöglichkeiten bietet. Weitere Informationen können auf den genannten Websites www.unterbachersee.de und www.neanderland.de eingeholt werden. Die Autobahnanschlüsse 3 und 46, Hildener Kreuz, sind in wenigen Minuten zu erreichen. Die

Haltestelle zum ÖPNV nach Düsseldorf oder in die benachbarten Städte liegt ca. 100 Meter entfernt.

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.

Die Käufer-Provision beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Energieverbrauchsausweis



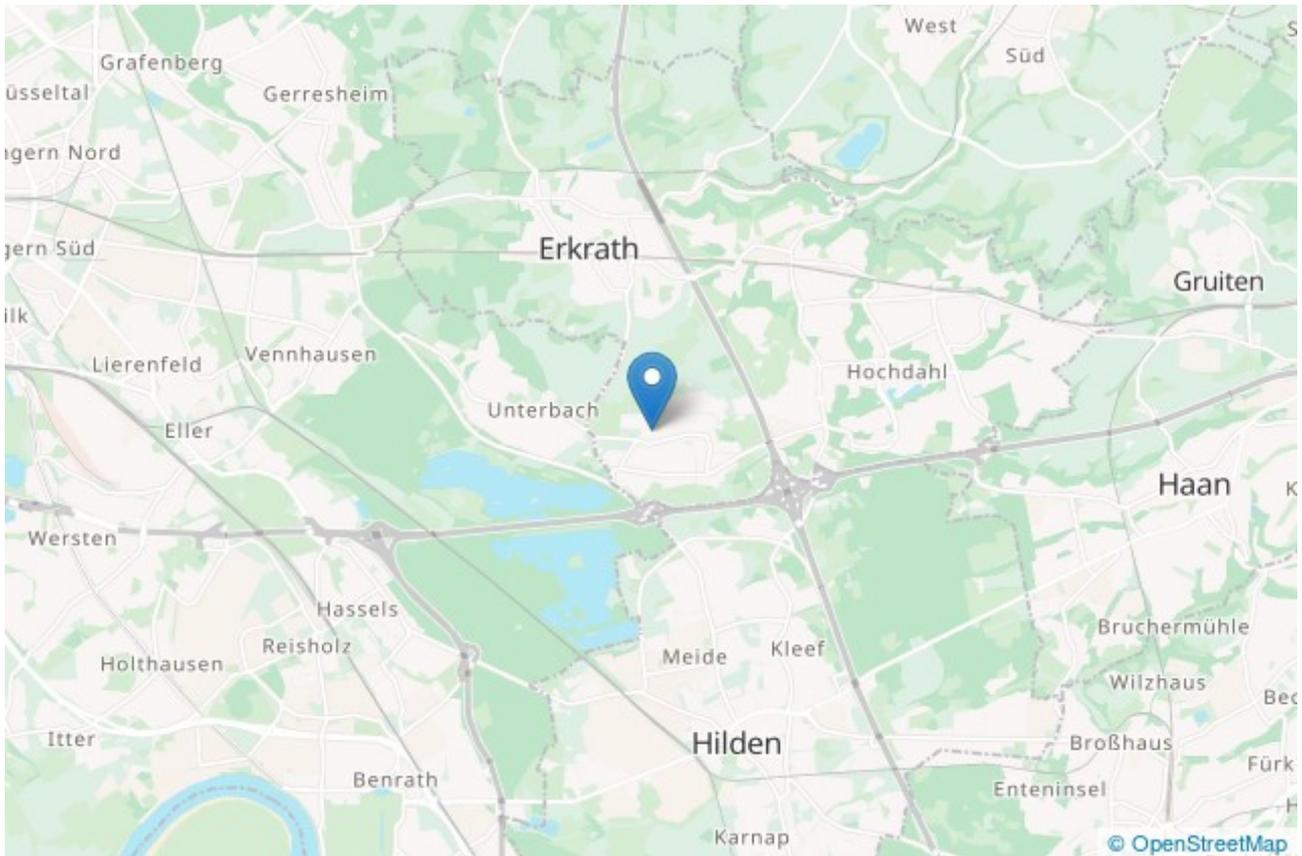
Endenergieverbrauch	148,30 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	Öl
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E
Gültig bis	01.07.2029

Ihr Ansprechpartner

Name	Marcus Zielke
Ort	40699 rkrath
E-Mail	info@zielke-immo.de

Lage und Umgebung

40699 Erkrath





Hauptbild



Wohnen



Essen



Balkon



Schlafen



Schlafen



SZ Balkon



Kind/Gast/Arbeit



Kochen



Duschbad



Hobbyraum



Duschbad Hobbyraum



Wohnung 1 OG



Keller