



Immobilienexposé
**Besondere großzügige 2- Zimmer Wohnung
mit Galerie**

Objekt-Nr.:
5897#HLVFT



Wohnung zum Kauf

Besondere großzügige 2- Zimmer Wohnung mit Galerie

Kaufpreis
229.000 €

 74 m²
Wohnfläche (ca.)

 2
Zimmer

 1987
Baujahr

 1
Schlafzimmer

 1
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	229.000 €
	Hausgeld	400 €
Käuferprovision inkl. USt.	2,975	

Die Immobilie

Objekt-Nr	5897#HLVFT	
Stellflächen	Stellplätze	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	74 m ²
	Zimmer	2
Räume und Flure	Etage	3
	Anzahl Etagen	4
	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Balkone	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	kurzfristig
	Provisionspflichtig	✓

Zustand und Bauart	Baujahr	1987
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche
	Boden	Fliesen
Sonstige	Heizungsart	Fernwärmeheizung

Beschreibung

In einer gepflegten Wohnanlage (Bast Bau), direkt am Hochdahler Markt gelegen, erwartet Sie diese charmante 2-Zimmer-Wohnung. Beim Betreten werden Sie von einer freundlichen Diele empfangen, die den Zugang zum Badezimmer, dem Wohnbereich und einer praktischen Abstellkammer ermöglicht. Im Wannenbad sind Anschlüsse für eine Waschmaschine vorhanden. Der helle, offene Wohnbereich bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die angrenzende Küche ist modern, komplett ausgestattet und sorgt mit ihrem großen Fenster für eine angenehme Atmosphäre. Der nach Süden ausgerichtete Balkon mit Blick in den Innenhof lädt zum Entspannen im Freien ein. Das dahinter liegende Schlafzimmer ist geräumig und bietet ausreichend Platz, um sich wohlfühlen. Das besondere Highlight der Wohnung erreichen Sie über die Wendeltreppe, die Sie eine Etage höher zu einer stilvollen Galerie führt. Diese Ebene bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und verleiht der Wohnung eine ganz besondere Note. Zusammenfassend bieten wir Ihnen hier eine optimal geschnittene Wohnung mit Stil, die sich ideal für Paare oder Einzelpersonen eignet, die komfortables Wohnen in einer zentralen Lage zu schätzen wissen.

Ausstattung

- Wannenbad
- Balkon
- Einbauküche
- Galerie
- 2x Abstellkammer
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerraum

Lage

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer optimalen Lage, um das Beste aus dem städtischen Leben zu nutzen, ohne auf Ruhe und Komfort verzichten zu müssen. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln starten Sie direkt vor Ihrer Haustür mit den Buslinien 05, 06, 741 und 786 zu Ihrem Ziel. Mit dem PKW erreichen Sie in 6 Minuten das Hildener Kreuz mit den Anschlussstellen auf die A3, A46 und nebenan im Kreuz Düsseldorf Süd die A59. Geschäfte für den alltäglichen Bedarf, wie zum Beispiel Einzelhandel und Gastronomie, sind fußläufig in unmittelbarer Nähe erreichbar. Für Naturliebhaber und Freizeitbegeisterte ist die Lage der Wohnung besonders attraktiv, denn das idyllische Neandertal und der Unterbacher See befinden sich in nächster Nähe. Darüber hinaus laden viele weitere Orte in der Umgebung zu abwechslungsreichen Sport- und Freizeitaktivitäten ein.

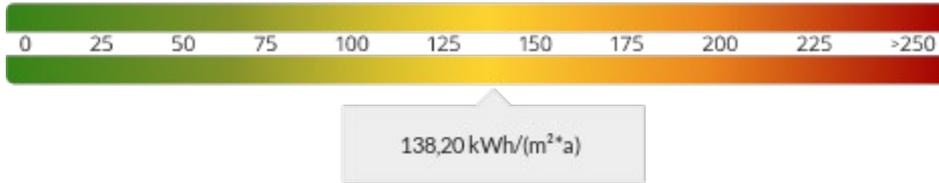
Sonstiges

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 2,975% 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



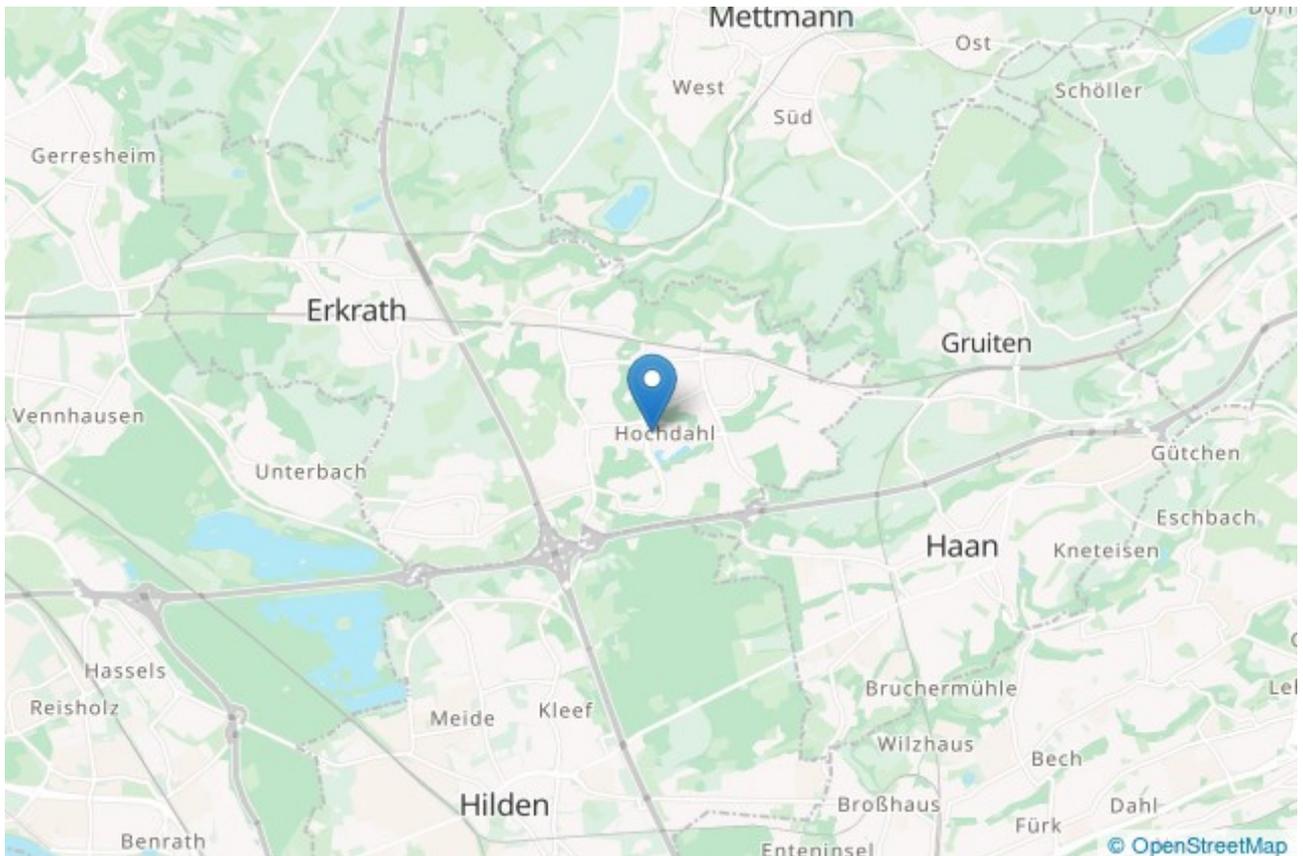
Endenergieverbrauch	138,20 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Gültig bis	09.06.2024

Ihr Ansprechpartner

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

Lage und Umgebung

40699 Erkrath





Hauptbild



Diele



Wannenbad



Wohnbereich



Wohnbereich/ Aufgang



Küche



Schlafzimmer



Balkon



Galerie 1



Galerie 2



Grundriss-EG



Grundriss-Galerie