



Immobilienexposé
**Zentral gelegene Rarität: ehemalige
Fabrikantenvilla mit Seltenheitswert**

Objekt-Nr.:
5899#HLVFT



Haus zum Kauf

Zentral gelegene Rarität: ehemalige Fabrikantenvilla mit Seltenheitswert

Kaufpreis
998.000 €

 295 m²
Wohnfläche (ca.)

 10
Zimmer

 1.023 m²
Grundstück (ca.)

 1910
Baujahr

 3
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	998.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,57%	

Die Immobilie

Objekt-Nr	5899#HLVFT	
Stellflächen	Stellplätze	5
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	295 m ²
	Zimmer	10
	Grundstück (ca.)	1.023 m ²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Badezimmer	3
	Anzahl separate WCs	2
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Modernisierungen	2011
	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Baujahr	1910

	Dachform	Krüppelwalmdach
	Bauweise	Massiv
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Küche	Einbauküche
	Boden	Fliesen
	Kamin	✓
	Gäste-WC	✓
Sonstige	Heizungsart	Etagenheizung

Beschreibung

Diese seltene Gelegenheit bietet ein Zusammenspiel aus alter Geschichte und zeitloser Schönheit. Die beeindruckende Immobilie ist mehr als nur ein Haus. Auf dem großzügigen, äußerst gepflegten Grundstück von 1023m² steht die ehemalige Fabrikantenvilla und strahlt in voller Pracht. Durch das helle Treppenhaus gelangt man zu den 3 Wohnebenen und dem geräumigen Keller. Die Wohnung im Erdgeschoss bietet eine Wohnfläche von 104m², eine angenehme Raumaufteilung und einen Kamin in der Diele. Von der Küche aus gelangen Sie auf die Terrasse und in den aufwendig angelegten Gartenbereich mit altem Baumbestand. Nicht nur die Aussicht in den Garten von der 1. Etage ist einzigartig, sondern auch die optimal geschnittene 108m² große 3-Zimmer-Wohnung mit einem Panorama-Essbereich, der sich gefühlt im Grünen befindet. Der Kachelkamin sorgt für Behaglichkeit im Wohnbereich. Das 78m² große Dachgeschoss ermöglicht individuelle

Nutzungsmöglichkeiten, ob abgetrennt als separate Wohnung oder offen gestaltet als Galeriewohnung. Auf dem Grundstück befinden sich ein Carport mit 3 Stellplätzen, genügend Stellflächen mit Ökopflasterung, ein Gewächshaus, ein idyllischer Rundpavillon sowie die üppige Pflanzenwelt. Das Anwesen wurde optisch und technisch in hochwertigem Zustand erhalten. Diese spezielle und repräsentative Villa vereint Tradition, Privatsphäre, Ruhe, Lebensgefühl in einer erstklassigen Lage. Es bietet sich als Mehr-Generationenhaus, zum Arbeiten oder als Anlageobjekt an. Lassen Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin den Charme dieser seltenen Immobilie und die möglichen Optionen auf sich wirken.

Ausstattung

- Freistehendes Mehrfamilienhaus
- 3 Carports
- Außenstellplätze
- Badewanne
- Dusche
- Kabel-/ Sat- TV
- Keller
- Gewächshaus
- Garten
- Kamin EG + 1. OG
- Terrasse
- Ökopflastersteine (Wasserdurchlässig)
- Die Möblierung könnte auf Wunsch übernommen werden
- Rundpavillon
- Gasbrennwertheizthermen für jede Etage

Lage

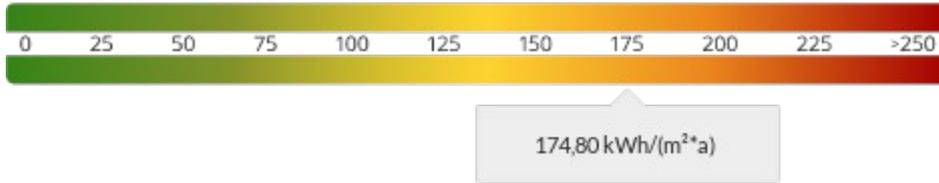
Die begehrte Lage in Erkrath bietet nicht nur eine herausragende Verkehrsanbindung, sondern auch einige Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe. Der Erkrather Bahnhof ist zu Fuß nur 3 Minuten entfernt und bietet ein vielseitiges Angebot des öffentlichen Verkehrsnetzes wie sämtliche Buslinien (734, 743, O5 und O6) und die Bahnlinie S8. Mit dem Auto steuern Sie in nur etwa 10 Minuten auf das Hildener Kreuz, wo Sie bequem auf die Autobahnen A3, A46 und A59 gelangen. Die Düsseldorfer Königsallee ist mit dem Auto oder der Bahn in ca. 25 Minuten erreicht. Kindergärten und alle Schulformen sind fußläufig erreichbar. Alle Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in der Nähe. Unzählige Möglichkeiten der Sport, Erholung und Freizeitgestaltung bieten beispielsweise der Unterbacher See, das naheliegende Neandertal oder zahlreiche weitere Aktivitäten.

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. 19% MwSt. Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Energiebedarfsausweis



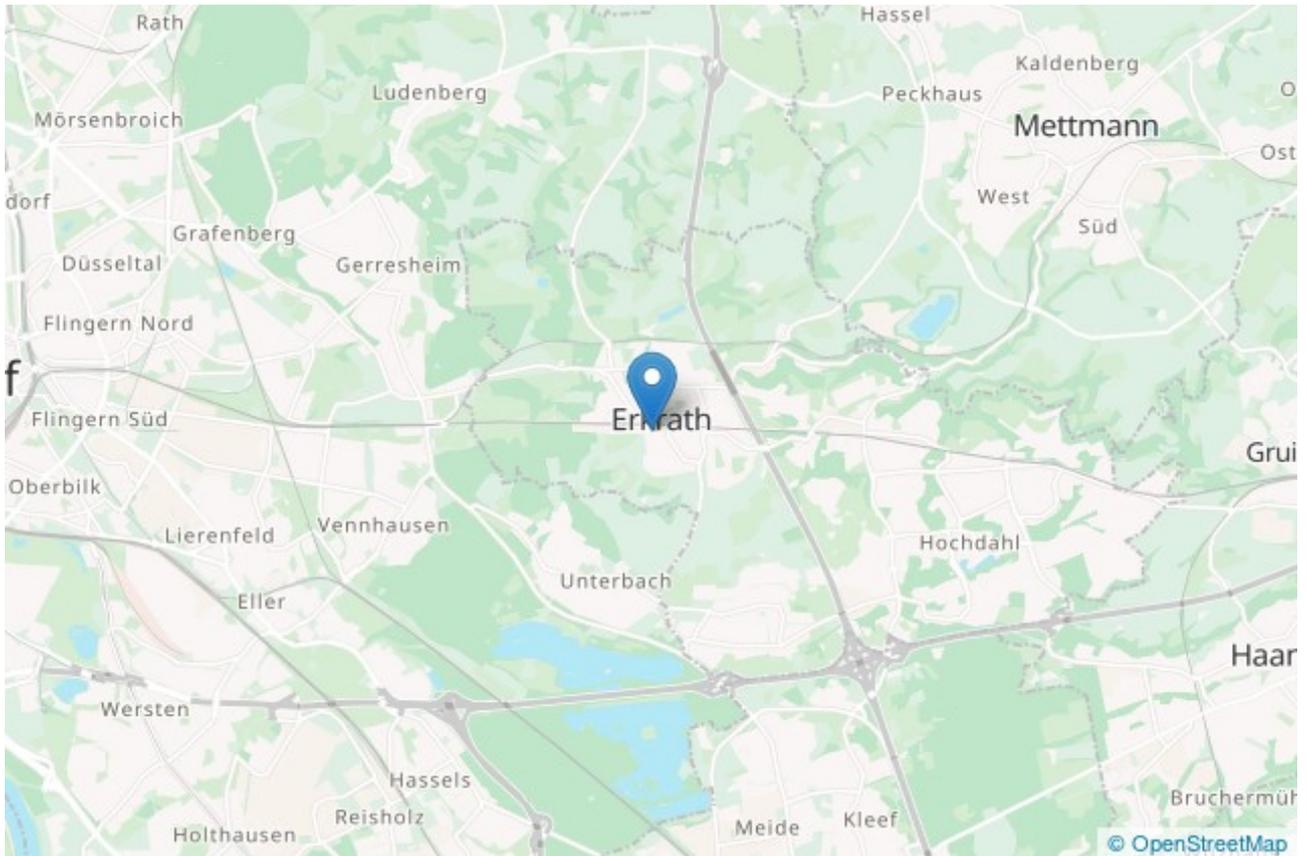
Endenergiebedarf	174,80 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Gültig bis	01.05.2033

Ihr Ansprechpartner

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

Lage und Umgebung

40699 Erkrath





Hauptbild



Eingangsseite



Ansicht



West Seite



Süd Seite



Carport



Haupteingang



Diele EG



Gäste Zimmer EG



Bibliothek



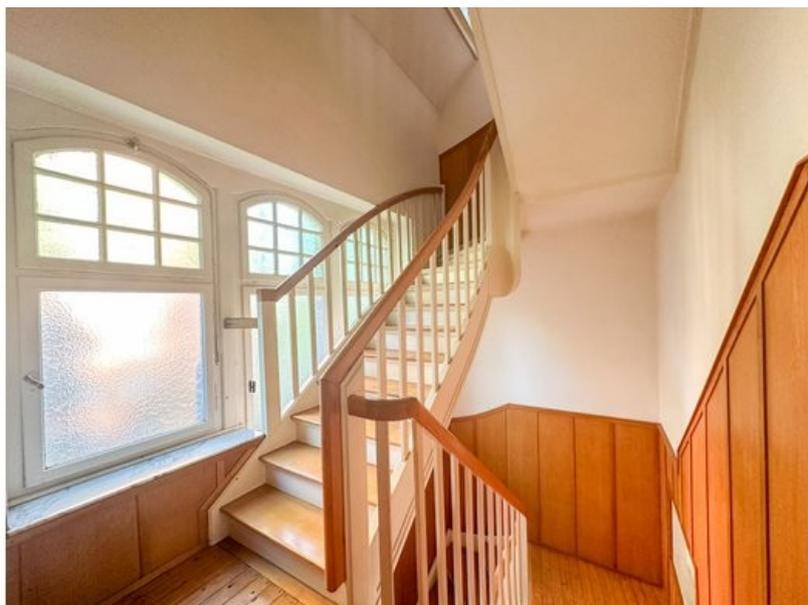
Küche Eg



Ausgang Küche



Terrasse



Treppenhaus



Wohnbereich 1. OG



Blick ins Grüne



Wohn_ Essbereich 1. OG



Panorama Essbereich 1. OG



Diele DG



Gästezimmer DG



Kinderzimmer DG



Dusch_Wannenbad DG



Draufsicht



Keller

Keller



Erdgeschoss



1.Obergeschoss



Dachgeschoss