

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Erkrath

**Ohne Provision: Freie 2 Zimmer Wohnung mit Balkon,  
EBK, Fußbodenheizung und Tiefgarage**



Objekt-Nr. **OM-298606**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **190.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Hante

Hildener Straße 22  
40699 Erkrath  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahmedatum	01.09.2024
Zimmer	2,50	Zustand	saniert
Wohnfläche	54,18 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	292 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*\*\*

Die Bilder sind teilweise digital eingerichtet (Staging), um den Interessenten eine Vorstellung einer möglichen Einrichtung zu geben. Insofern entspricht der Zustand der Wohnung den Bildern ohne Einrichtung (Möbel, Deko, Lampen). Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

\*\*\*

Diese 54 qm große, sehr helle zwei Zimmerwohnung kann zum 01.09.2024 selber bezogen oder neu vermietet werden. Die Hochparterre-Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus (Baujahr 1994) mit insgesamt 16 Wohneinheiten.

Die Wohnung wurde zwischen Dezember 2021 und März 2022 vollständig renoviert. Eines der Highlights ist das moderne Badezimmer mit Fenster. Der Balkon ist von dem Wohnbereich sowie von der Küche aus begehbar. Die Fußbodenheizung lässt sich pro Raum individuell steuern. Der ebenfalls zu der Wohnung gehörende Kellerraum bietet ausreichend Stauraum.

Zur Wohnung gehört auch ein Tiefgaragenstellplatz (ergänzender Kaufpreis 20.000€), den Sie direkt über den Hausflur oder Aufzug erreichen.

In das Haus investiert die Gemeinschaft fortlaufend. Größere Maßnahmen sind nicht beschlossen. Insofern können Sie eine jahrelang eingespielte Organisation mit einer erfahrenen Hausverwaltung und direkten Ansprechpartnern erwarten. Es ist eine ausreichend hohe Rücklage für das Haus vorhanden. Insofern ist auch nicht mit Sonderumlage zu rechnen.

Das Hausgeld teilt sich wie folgt auf (inkl. TG-Platz; Basis Wirtschaftsplan 2024):

- umlagefähig: 172€
- nicht umlagefähig: 66€
- Rücklage: 53€

In dem Hausgeld sind alle üblichen Hausmeistertätigkeiten sowie die Flurreinigung bereits enthalten.

Bei einer Neuvermietung können Sie sicher am Markt 12,50€/qm (inkl. EBK) und 70€ für den TG-Platz erzielen. Insofern bietet die Wohnung insbesondere auch für Kapitalanleger eine attraktive Möglichkeit nachhaltig mit Wertsteigerungspotenzial zu investieren. Aufgrund der Wohnungsgröße, der Lage und dem Zustand ist eine Vermietbarkeit zu den genannten Konditionen im Istzustand risikolos erzielbar.

## Ausstattung

- Fußbodenheizung mit individueller Raumsteuerung
- neues, modernes Bad
- Einbauküche
- TG-Stellplatz
- Balkon

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche

## Sonstiges

Der Verkauf findet ohne Makler statt. Somit fällt für Sie als Käufer keine Provision an. Die Nebenkosten des Kaufs werden für Sie so gering wie möglich gehalten.

Bitte stellen Sie sich einmal kurz vor, damit anschließend ein Besichtigungstermin abgestimmt werden kann. Es wäre sehr gut, wenn Sie mit Ihrer Bank einen möglichen Kauf und die entsprechende Finanzierung vor einem Besichtigungstermin abstimmen und insofern eine Finanzierungsbestätigung für dieses Objekt zuschicken könnten.

Alle notwendigen Unterlagen sind bereits aufbereitet und organisiert. Ein Paket lasse ich Ihnen nach dem Erstkontakt zukommen.

Makleranfragen werden nicht beantwortet. Danke für Ihr Verständnis.

## Lage

Die Wohnung befindet im östlichen Stadtteil von Erkrath. Erkrath-Hochdahl grenzt an die Städte Düsseldorf, Hilden und Mettmann.

Aufgrund der zentralen Lage der Wohnung können Sie innerhalb von ca. 5 Minuten zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Apotheke, Lidl, Bäckerei) finden. Ärzte, Schulen sowie Kindergärten befinden sich ebenso in fußläufiger Nähe. Im Zentrum von Hochdahl finden Sie außerdem zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten.

Es besteht eine sehr gute Infrastruktur mit allen Vorteilen des innerstädtischen Lebens sowie gute Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr. In nur 5 Gehminuten erreichen Sie die S-Bahn-Haltestelle ‚Hochdahl S‘ mit den S-Bahn-Linien S8 und S68. Von dort aus sind Sie mit der S8 (ohne Umstieg) innerhalb von 14 Minuten am Hauptbahnhof in Düsseldorf. Auch der Solinger Hauptbahnhof ist innerhalb von ca. 23 Minuten gut zu erreichen.

Die Busse 741 und O5 fahren ebenfalls ab dem Hochdahl S-Bahnhof in die Richtungen Mettmann und Hilden.

Die Autobahnen A3 und A46 sind nur ca. 5 Minuten von der Wohnung entfernt.

Die Wohnlage ist sehr vielfältig, da Sie verschiedene Natur- und Landschaftsschutzgebiete erreichen können. In unmittelbarer Nähe der Wohnung liegt das Wildgehege Neandertal. Von dort aus erreichen Sie zahlreiche Erholungsmöglichkeiten zum Spazieren gehen, wandern oder Fahrrad fahren. Auch das Neanderbad, ein Hallen- und Freizeitbad, erreichen Sie innerhalb von ca. 15 Gehminuten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Bad\_1

# Exposé - Galerie



Bad\_2



Bad\_3

# Exposé - Galerie



Küche\_1



Küche\_2



Essbereich\_1

# Exposé - Galerie



Essbereich\_2



Schlafzimmer\_1

# Exposé - Galerie

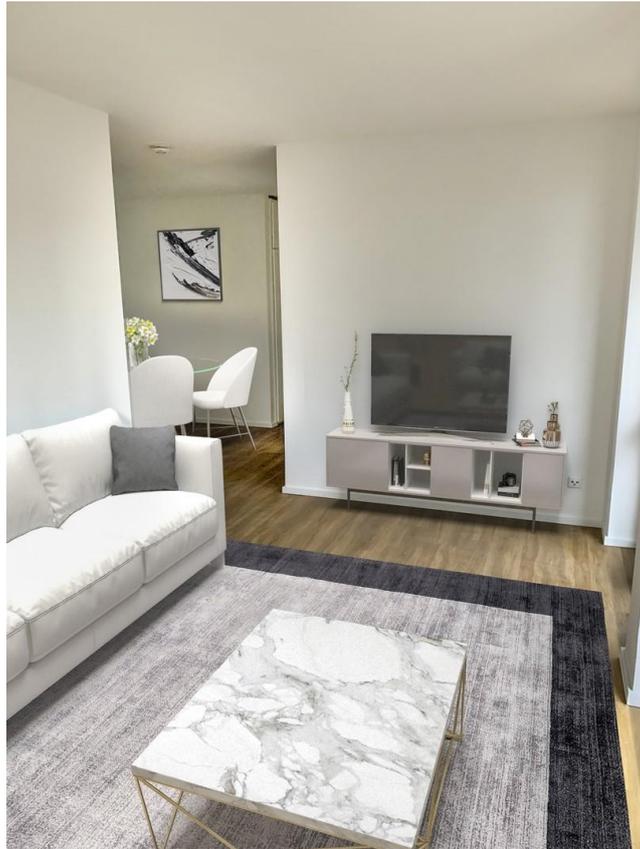


Schlafzimmer\_2

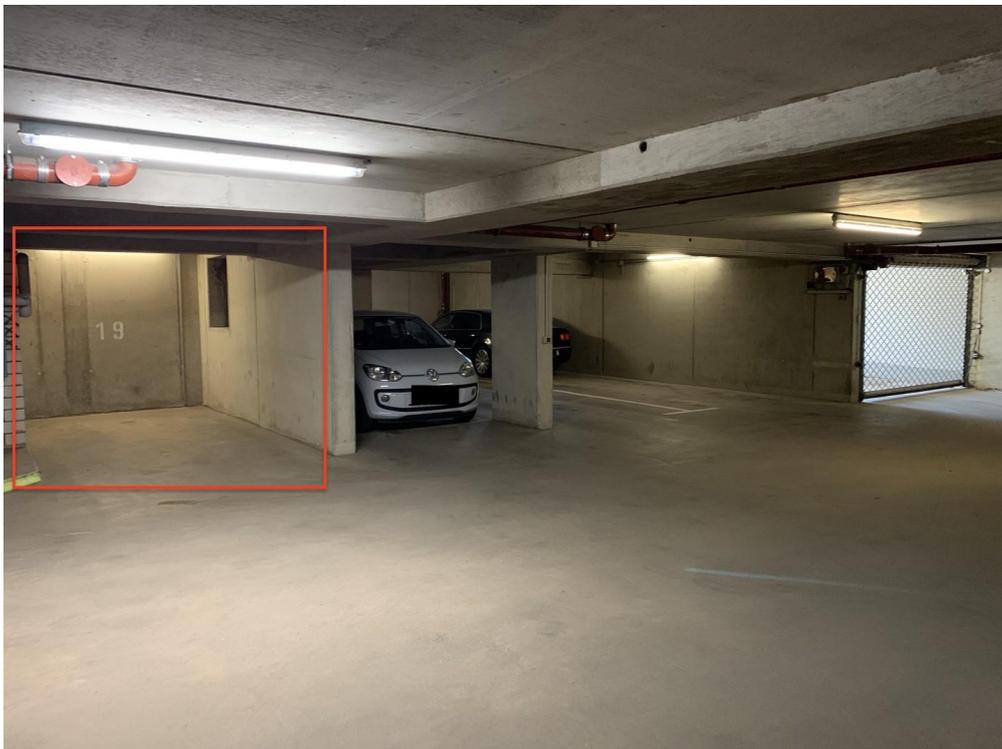


Wohnbereich\_2

# Exposé - Galerie



Wohnbereich\_3



Tiefgarage

# Exposé - Galerie

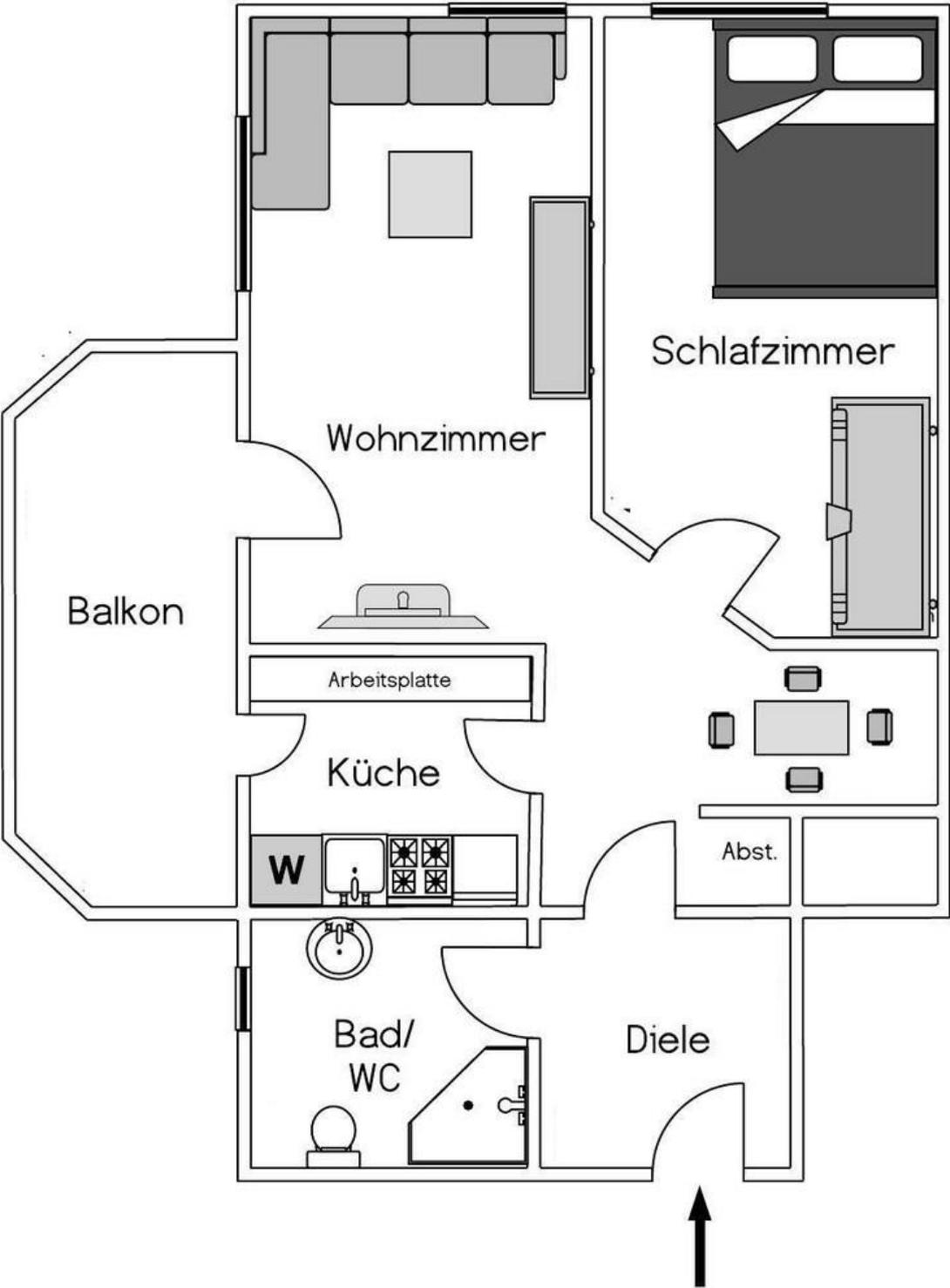


Keller



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

