

Exposé

Wohnung in Erkrath

Gut vermietete Kapitalanlage in Erkrath



Objekt-Nr. **OM-310580**

Wohnung

Verkauf: **169.000 €**

Ansprechpartner:
Simon Kampeter

Eichenstraße 19
40699 Erkrath
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| Baujahr | 1966 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 7 | Zustand | gepflegt |
| Zimmer | 3,00 | Schlafzimmer | 2 |
| Wohnfläche | 74,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Fernwärme | Etage | 1. OG |
| Preis Garage/Stellpl. | 10.000 € | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Hausgeld mtl. | 337 € | Heizung | Sonstiges |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird eine vermietete 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG eines Mehrfamilienhauses in Erkrath-Hochdahl. Aufzüge sind vorhanden.

Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer, eine Einbauküche, Badezimmer mit Badewanne und zusätzlichem Gäste-WC, sowie einer Loggia. Ein Kellerraum steht ebenfalls zur Verfügung, Parkfläche befindet sich direkt vor dem Haus.

Die Wohnung ist zurzeit vermietet und wird daher als Kapitalanlage angeboten. Ein separat vermieteter Tiefgaragenstellplatz kann gegen Aufpreis ebenfalls übernommen werden.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 720€. Von den 337€ Hausgeld sind ca. 175€ umlagefähig.

Derzeit ist eine Sanierung der Fassade im Gange, welche voraussichtlich bis Ende Oktober abgeschlossen ist.

Ausstattung

- Wannenbad
- Gäste-WC
- Loggia
- Fliesenboden
- Einbauküche (gebraucht)
- Kellerraum
- Aufzüge
- Fassadensanierung im Gange

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Das Objekt befindet sich in Erkrath-Hochdahl, nahe des Neandertals am Ende einer Sackgasse.

In Hochdahl finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Grundschulen, weiterführenden Schulen, Kindergärten, Arztpraxen und Sportvereine.

Zum shoppen bietet sich abgesehen von Düsseldorf auch die Fußgängerzone in Hilden an (15 Minuten mit dem Auto).

Die Anbindung des ÖPNV ist sehr gut. Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie fußläufig in etwa drei Minuten. Von da aus fahren Sie lediglich zwei Minuten zur nächsten S-Bahn-Haltestelle (zu Fuß etwa 10 Minuten).

Mit der S-Bahn erreichen Sie innerhalb von 14 Minuten den Hauptbahnhof Düsseldorf. Mit dem Auto dauert es etwa eine halbe Stunde, die Autobahnauffahrten A3 und A46 befinden sich nur wenige Fahrminuten vom Haus entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | bis 30. April 2014 |
| Energieverbrauchskennwert | 131,00 kWh/(m ² a) |
| Warmwasser enthalten | Ja |



Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Balkon

Exposé - Galerie



Stellplätze

Exposé - Grundrisse

Grundriss und Wohnflächenberechnung (nach WoFIV / DIN277)

1 x Wohneinheit in einem MFH
Eichenstr. 19 in 40699 Erkrath



Vereinfachter Grundriss

Wohnflächenberechnung

Lage der Wohneinheit im Gebäude: 1.OG

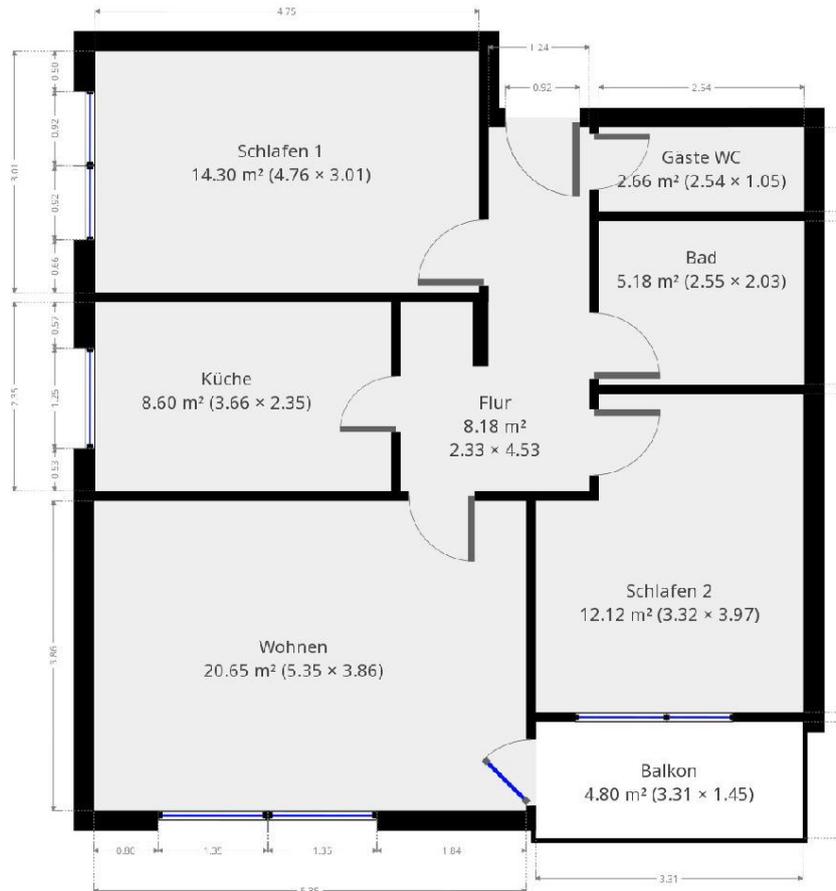
Ausgestellt am: 25.08.2019

Freier Sachverständiger für Immobilien 1
Hegemalweg 16 in 99087 Erfurt / Thür.
Tel: 0361-7463660 Fax: 0361-7463661
Mobil: 0152-58904340 www.immotape.de

Exposé - Grundrisse

Grundriss und Wohnflächenberechnung (nach WoFIV / DIN277)

Vereinfachter Grundriss – 1.OG



Ausgestellt am: 25.08.2019

Freier Sachverständiger für Immobilien
Hegemalweg 16 in 99087 Erfurt / Thür.
Tel: 0361-7463660 Fax: 0361-7463661
Mobil: 0152-58904340 www.immotape.de

2

Exposé - Grundrisse

Grundriss und Wohnflächenberechnung (nach WoFIV / DIN277)

Wohnflächenberechnung (ETW in einem MFH)

| 1.OG / Raum | m ² | Bemerkungen |
|---------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Flur | 8,02 | |
| Bad | 5,18 | |
| Gäste WC | 2,66 | |
| Küche | 8,60 | |
| Schlafzimmer 1 | 14,30 | |
| Schlafzimmer 2 | 12,12 | |
| Wohnzimmer | 20,65 | |
| Balkon / Loggia | 2,40 | Anrechnung zur Hälfte |
| <u>Gesamtwohnfläche:</u> | <u>73,93</u> | |

**Eventuell vorhandene Säulen sind berücksichtigt*



Freier SV Andre Büttner

Ausgestellt am: 25.08.2019

Freier Sachverständiger für Immobilien 3
Hegemalweg 16 in 99087 Erfurt / Thür.
Tel: 0361-7463660 Fax: 0361-7463661
Mobil: 0152-58904340 www.immotape.de