

Exposé

Wohnung in Erkrath

ohne Provision: vermietete 3 Zimmer Wohnung mit Balkon in Erkrath Hochdahl



Objekt-Nr. **OM-311231**

Wohnung

Verkauf: **195.000 €**

Dörpfeldstraße 45
40699 Erkrath
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	83,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung ist modernisiert, verfügt über zwei Schlafzimmer, ein Wannenbad (angrenzend an das Elternschlafzimmer) und ein zusätzliches Duschbad. Beide Bäder sind modern und mit hellen Fliesen gestaltet. Die Schlafzimmer sind mit Laminatboden ausgestattet.

Der offene Wohn-/Essbereich ist das Herzstück der Wohnung und mit Stäbchenparkett ausgelegt. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den Sonnenbalkon mit Südausrichtung.

In den beiden Schlafzimmern, Esszimmer und Küche wurden die Fenster 2023 bzw. 2024 erneuert (Doppelverglasung).

Im Flur befindet sich ein großer Einbau- und Garderobenschrank, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Räume sind voneinander durch moderne, blickundurchlässige Glastüren abgegrenzt.

Zu der Wohnung gehört ein Keller sowie ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum und ein gemeinschaftlich genutzter Wasch-/Trockenraum.

Die Wohnung liegt in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Wohnungen und ist seit 2014 vermietet.

Sie erwirtschaftet im Jahr eine Kaltmiete von rund 8.900€.

Ein Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Weitere Fotos der Wohnung werden zeitnah in der Anzeige ergänzt.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Eigentumswohnung liegt in der Dörpfeldstraße 45 in Erkrath-Hochdahl. Diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie verschiedene (Fach-)Ärzte befinden sich am nahegelegenen Hochdahler Markt und auch an der Bergstraße - beide Orte sind fußläufig zu erreichen.

Mehrere Schulen und Kindergärten liegen ebenfalls in fußläufiger Umgebung.

Verschiedene Bushaltestellen befinden sich in direkter Nähe. Die nächste S-Bahn-Haltestelle ist in ca. 15 Gehminuten zu erreichen und bietet direkte Anbindung nach Düsseldorf und Wuppertal. Auch die Autobahnen A46 sowie die A3 sind in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Trotz dieser zentralen Lage und guten Anbindung an die umliegenden Großstädte bietet das nahegelegene Neandertal sowie der Hildener Stadtwald die Möglichkeit für Aktivitäten und Erholung in der Natur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	51,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Duschbad



Duschbad

Exposé - Galerie



Flur



Essbereich (Fenster von 2024)

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küchen-Fenster von 2024



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Sonnenbalkon Südausrichtung

Exposé - Galerie



Sonnenbalkon Südausrichtung

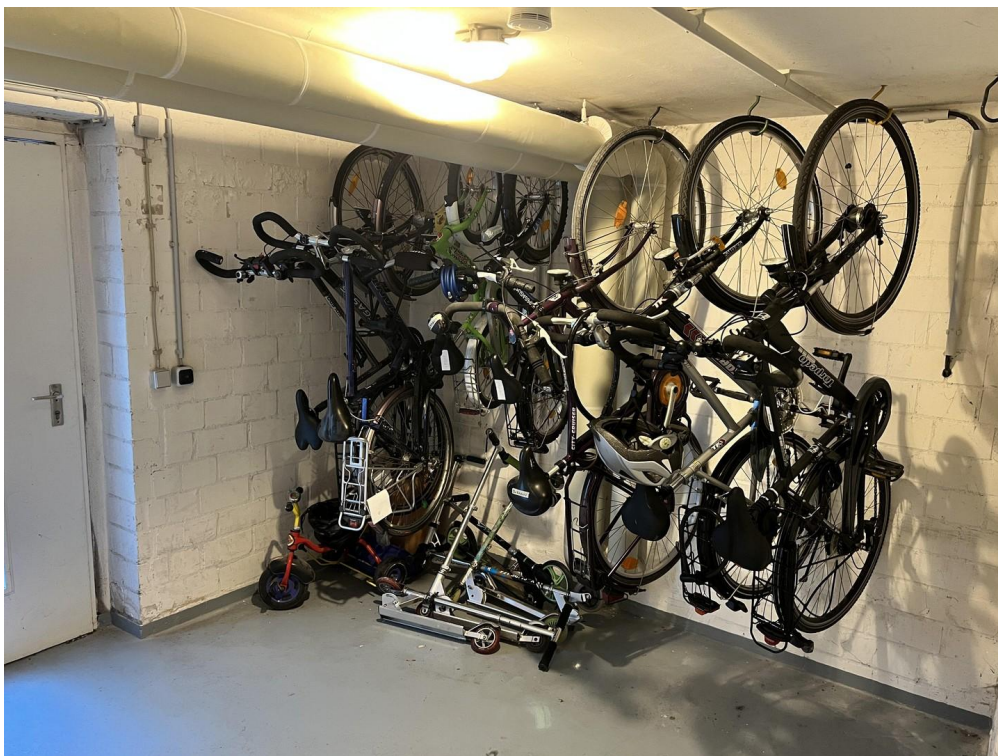


Schlafzimmer-Fenster von 2023

Exposé - Galerie



Treppenhaus



gemeinschaftl. Fahrradkeller

Exposé - Galerie

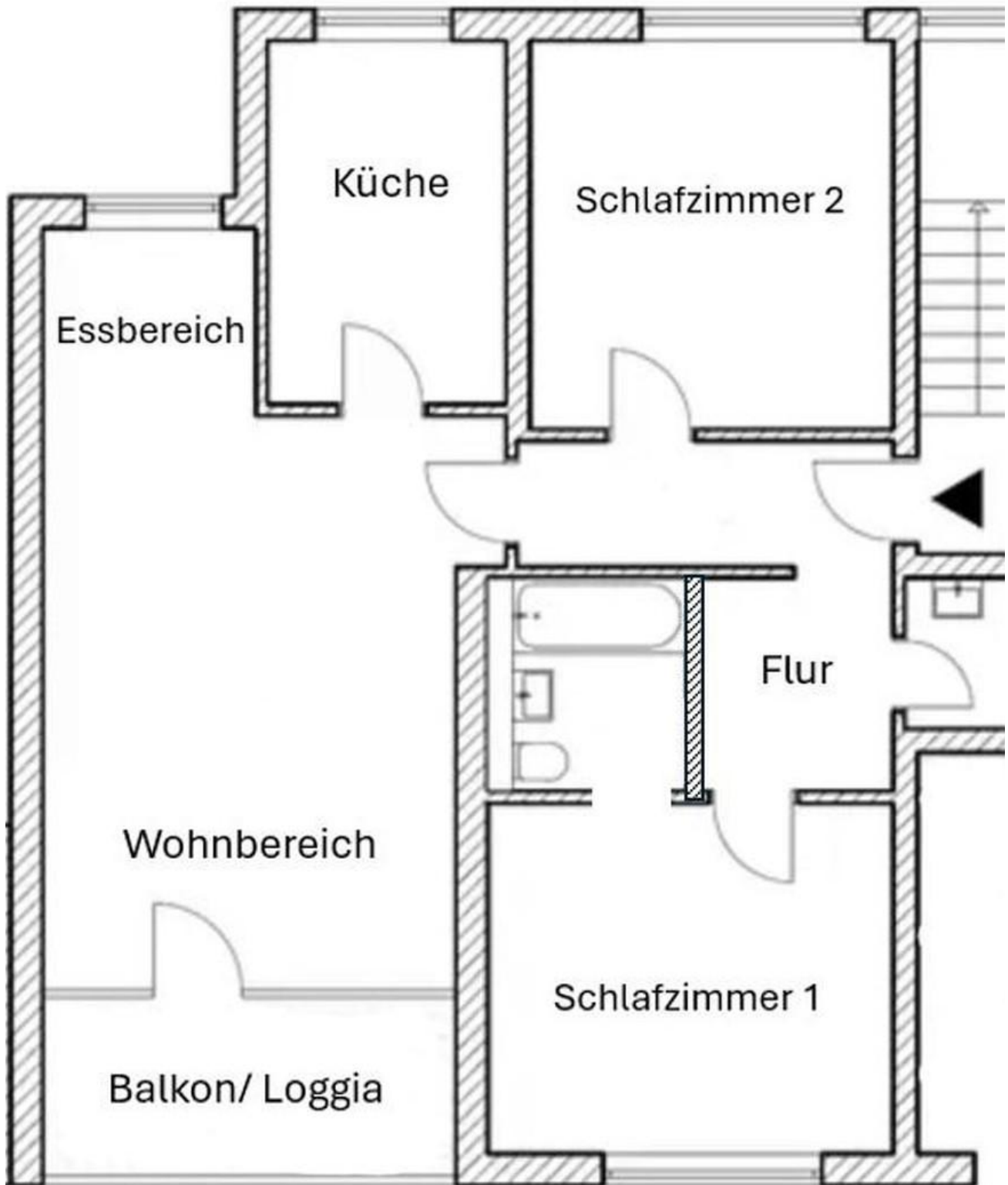


Wasch- / Trockenraum



Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriss