

# Exposé

## Reihenhaus in Erkrath

**PROVISIONSFREI !! Exklusives 180qm Reihenhaus in bester Lage. 7 Z., Garten, Partykeller, Garage usw.**



Objekt-Nr. **OM-323978**

### Reihenhaus

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:  
Jan Grossmann

Kempener Straße  
40699 Erkrath  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahmedatum	01.08.2025
Grundstücksfläche	255,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI !!!

Traumhaftes Luxus-Reihenhaus mit wunderschönem Garten incl. Whirpool, einzigartigem Partykeller, Dachterasse und allen erdenklichen Extras.

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus! Dieses exquisite Reihenhaus bietet Ihnen auf großzügigen 180 qm alles, was das Herz begehrt. Mit 7 Zimmern, darunter 4 einladende Schlafzimmer, ist dieses Zuhause perfekt für Familien, die Wert auf Raum und Komfort legen.

Highlights des Hauses:

- Geräumige Wohnfläche: 180 qm verteilt auf 7 Zimmer (4 Schlafzimmer), die Ihnen viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten.
- 3 moderne Bäder: Genießen Sie den Luxus von 3 stilvollen Bädern, die sowohl Funktionalität als auch Eleganz vereinen sowie einem Gäste WC im EG.
- Fantastischer Garten mit großer Terasse: Der liebevoll gestaltete Garten mit verschiedenen Bereichen und einem tollen Baumbestand welcher neben Schatten im Sommer vor allem Privatsphäre bietet, lässt dieser Garten wirklich keine Wünsche offen. Ein großer Outdoor Whirpool lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die große Terasse mit Esstisch für 8 Personen sowie einer Outdoor Sitzecke für 4 Personen bietet ausreichend Platz und ist perfekt für gesellige Abende mit Freunden und Familie.
- Große Dachterasse: Die großzügige Dachterasse bietet Ihnen einen wunderschönen Blick und ist der ideale Ort, um ein Sonnenbad zu nehmen oder den Sonnenuntergang zu genießen.
- Party- und Heimkino-Keller: Ein absolutes Highlight ist der Keller, der nicht nur Platz für unvergessliche Partys bietet, sondern auch als Heimkino und Gaming Raum genutzt werden kann – ein Ort für Unterhaltung und Entspannung.
- Garage und Stellplätze incl. Wallbox zum laden elektrischer Autos: Neben einer abschließbaren Garage stehen Ihnen zusätzlich 2 private KFZ-Stellplätze zur Verfügung. Man gelangt auch durch die Garage oder von den beiden KFZ Stellplätzen direkt in den Garten. Nie wieder Parkplatzsuche. Die beiden Videoüberwachten KFZ Stellplätze befinden sich direkt hinter dem Haus.

Die gesamten Fenster (Vorderseite) sowie Eingangstür wurden erst 2023 ausgewechselt. Bei den Fenstern handelt es sich um 3 fach verglaste Fenster mit dem besten Schallschutz und die neue Eingangstür bietet den höchsten Sicherheitsstandart.

Fazit:

Dieses Luxus-Reihenhaus ist ein wahres Juwel und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern!

WICHTIG: Bitte beachten Sie den Hinweis zur Übernahme des Inventars/Ausstattung sowie Bezugszeitpunkt (siehe Bemerkung zur Ausstattung sowie Sonstiges).

## Ausstattung

Wie Sie den Fotos entnehmen können, lässt diese traumhafte Immobilie keine Wünsche offen. Bis auf ein Schwimmbad (dafür hat man aber den beheizten Whirpool :-)) und eine Sauna (welche aber esay im Keller installiert werden könnte) lässt dieses tolle Haus wirklich keine Wünsche offen.

WICHTIG: Da alle Möbel und Einrichtungsgegenstände (überwiegend neuwertig) extra für dieses Haus gekauft wurden und exakt passen, wird das Haus komplett möbliert verkauft. Selbstverständlich steht es Ihnen nach dem Kauf frei die Möbel zu verändern/verkaufen und eigene zu verwenden, doch das Haus wird incl. der Möbel sowie Küche & Technik (Lampen, TVs, 4K Beamer usw. usw.) verkauft.

Für all dieses Inventar: Küche, Whirpool, alle Möbel, sowie Technik wird ein Abschlag von 70.000€ verlangt. Sollten Sie nichts von all dem übernehmen wollen, würde der Kaufpreis 749.000€ betragen. Dann wäre aber nur die Küche und der Whirpool inclusive. Auf die 70.000€ Abschlag müssen keine Grunderwerbsteuern gezahlt werden (daher weise ich diese bewusst separat aus).

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

WICHTIG: Wir als Eigentümer werden noch bis Juli 2025 in dem Haus wohnen bleiben und würden dem Käufer nach der Kaufpreiszahlung dann eine angemessene monatliche Kaltmiete in Höhe von 2.000€ bezahlen. Ab dem 01.08.2025 wäre das Haus dann direkt bezugsfertig. Wir garantieren selbstverständlich einen reibungslosen Ablauf. Dies wird selbstverständlich so auch in dem notariellen Kaufvertrag festgehalten.

WICHTIG: Da alle Möbel und Einrichtungsgegenstände (überwiegend neuwertig) extra für dieses Haus gekauft wurden und exakt passen, wird das Haus komplett möbliert verkauft. Selbstverständlich steht es Ihnen nach dem Kauf frei die Möbel zu verändern/verkaufen und eigene zu verwenden, doch das Haus wird incl. der Möbel sowie Küche & Technik (Lampen, TVs, 4K Beamer usw. usw.) verkauft.

Für all dieses Inventar: Küche, Whirpool, alle Möbel, sowie Technik wird ein Abschlag von 70.000€ verlangt. Sollten Sie nichts von all dem übernehmen wollen, würde der Kaufpreis 749.000€ betragen. Dann wäre aber nur die Küche und der Whirpool inclusive.

Auf die 70.000€ müssen keine Grunderwerbsteuern gezahlt werden (daher weise ich diese bewusst separat aus).

## Lage

Lage:

Das Reihenhaus befindet sich in einer ruhigen und sehr familienfreundlichen Lage von Erkrath (Kempen). Die Nachbarschaft ist sehr freundlich und überwiegend von Familien geprägt. Die ruhige Lage bietet dennoch eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen; Kindergärten und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Lage der Immobilie könnte insbesondere für Familien nicht besser sein, denn hinter dem Haus befindet sich direkt die beliebte Regenbogenschule (wo unsere Tochter auch zur Schule geht) sowie die OGS (Kinderbetreuung nach der Schule). Und in der gleichen Straße nur ca. 100 Meter entfernt befindet sich der neu gebaute (2023) AWO Kindergarten. Außerdem stehen Kindern/Familien mehrere schöne Kinderspielplätze zur Verfügung. Das wunderschöne Naturschutzgebiet Bruchhauser-Feuchtwiesen befindet sich nur 5 Gehminuten entfernt und lädt 365 Tage zu schönen Spaziergängen ein.

Die Immobilie befindet sich nur 2 Minuten von dem Autobahnkreuz Hilden entfernt, sodass man in null Komma nichts auf der Autobahn ist und in alle Richtungen fahren kann. Düsseldorf ist ca. 10-15 Autominuten entfernt genau wie Wuppertal. Köln und den Ruhrpott erreichen Sie in ca. 20-25 Minuten.

Für mich als Familienvater und Außendienstmitarbeiter war die tolle Lage ein entscheidendes Kriterium für den Kauf dieses tollen Hauses.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie

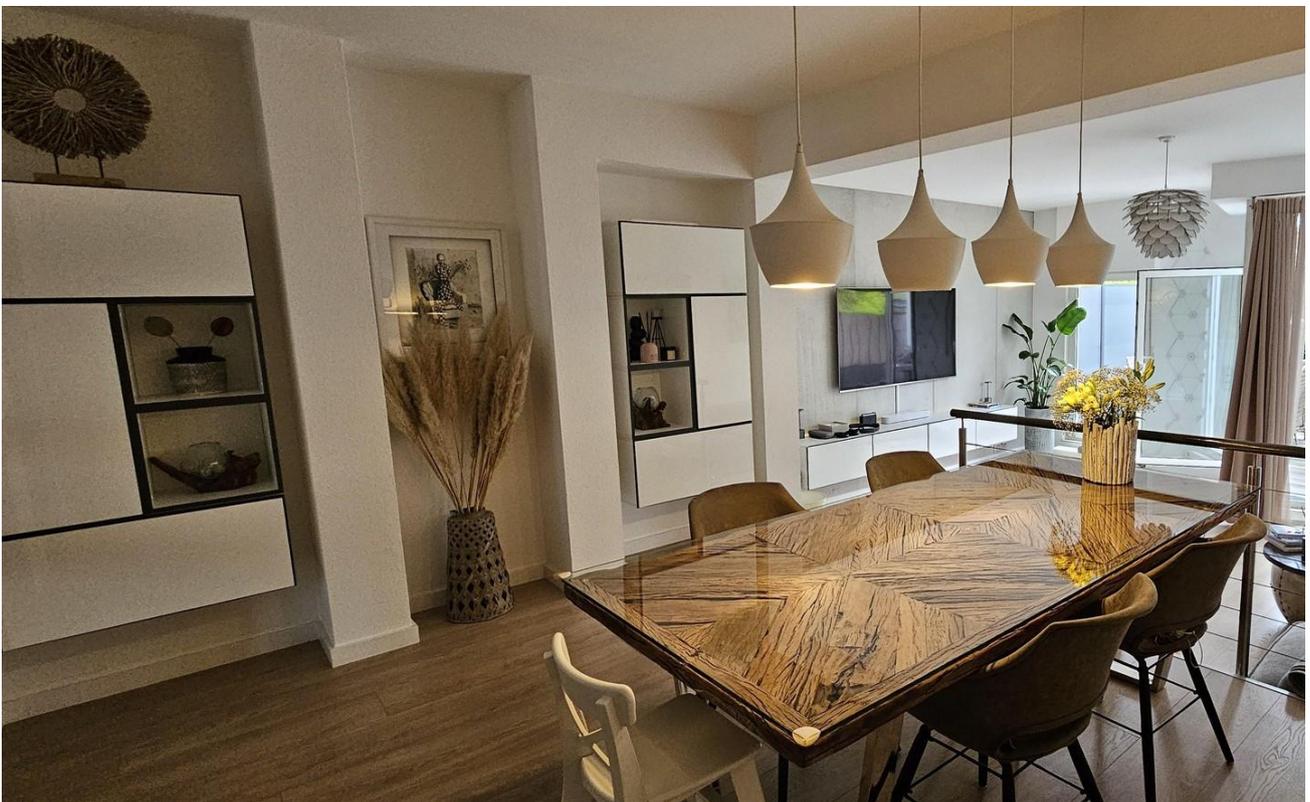


Haus von vorne

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Blick aus dem Whirpool

# Exposé - Galerie



Whirlpool mit Beleuchtung



Blick auf den Whirlpool

# Exposé - Galerie

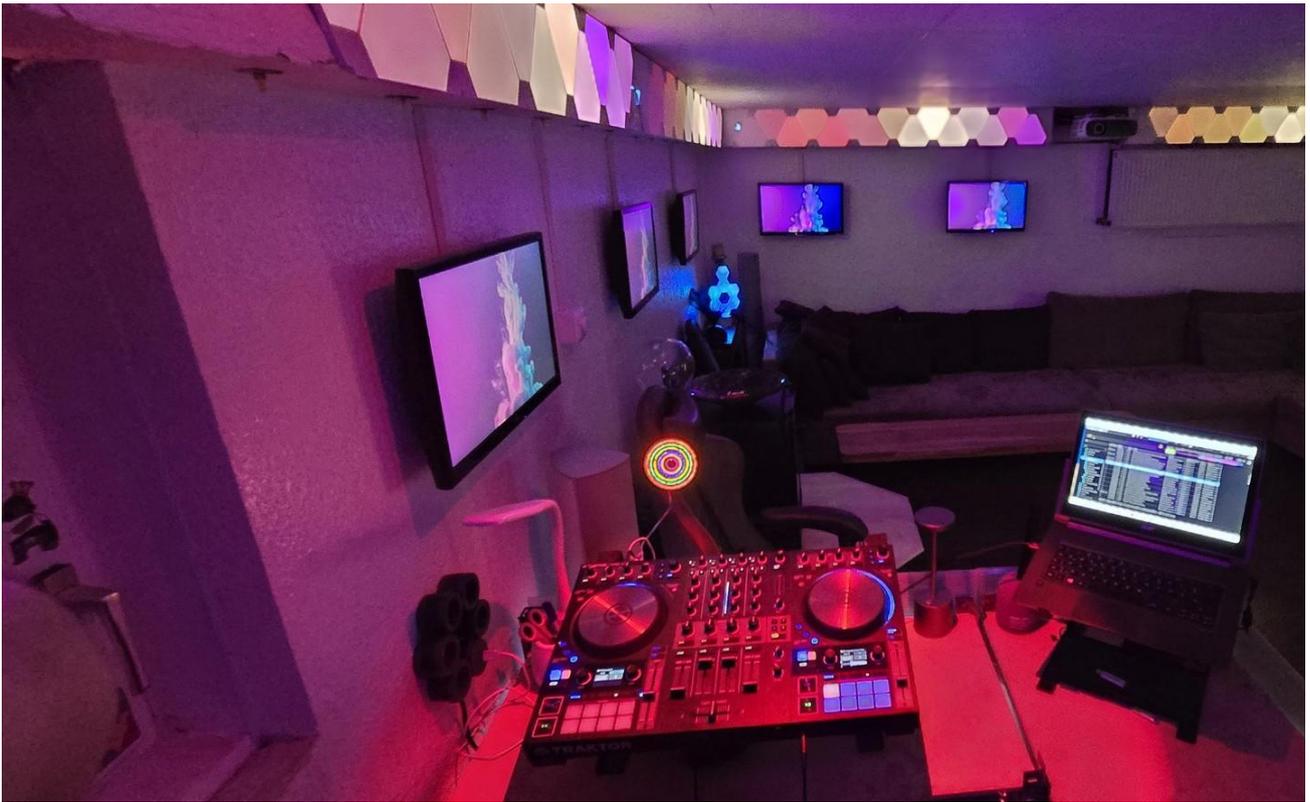


Garten bei Dämmerung

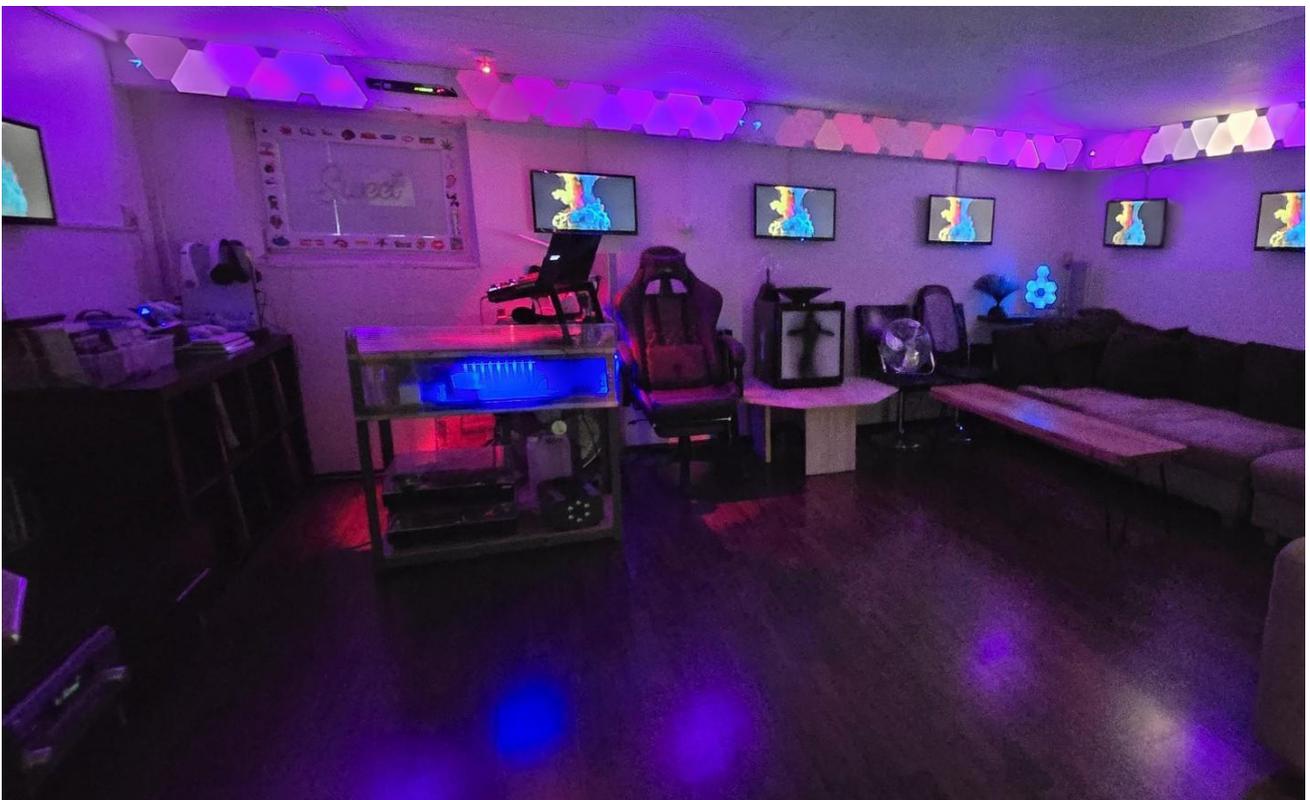


Garten bei Dämmerung

# Exposé - Galerie



DER Party- und Heimkinokeller



DER Party- und Heimkinokeller

# Exposé - Galerie



Dart und Chill Area



Partykeller (Raucherlounge)

# Exposé - Galerie



Dachterasse

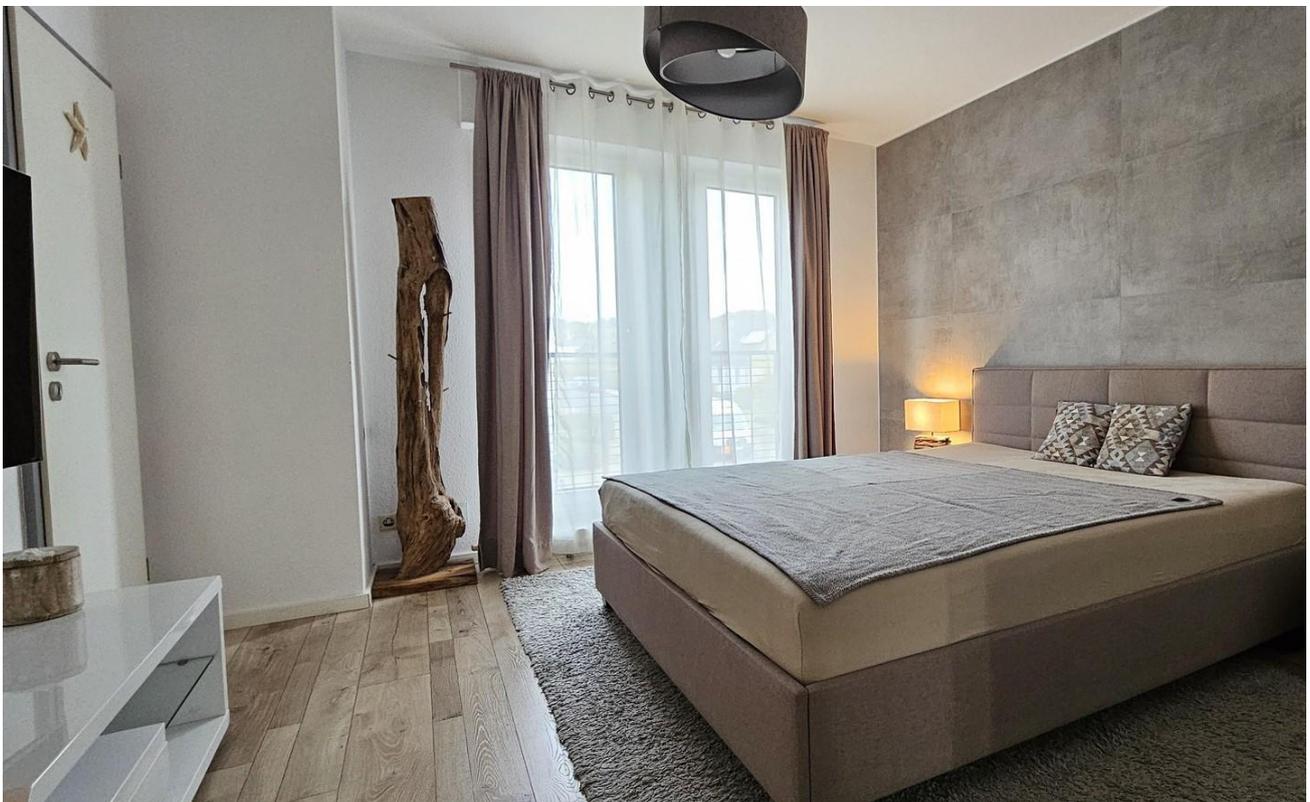


Dachterasse

# Exposé - Galerie



Dachterasse bei Dämmerung



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



En Suite Badezimmer

# Exposé - Galerie



En Suite Badezimmer



En Suite Badezimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer/Kinderzimmer



Badezimmer 2

# Exposé - Galerie



Großes Büro mit Dachterasse



Großes Büro mit Dachterasse

# Exposé - Galerie



Großes Büro mit Dachterasse



Blick von der Dachterasse

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG

# Exposé - Galerie



Blick aus dem Schlafzimmer DG



Badezimmer 3 DG

# Exposé - Galerie



Badezimmer 3 DG



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Flur mit Eingang

# Exposé - Galerie



Gäste WC

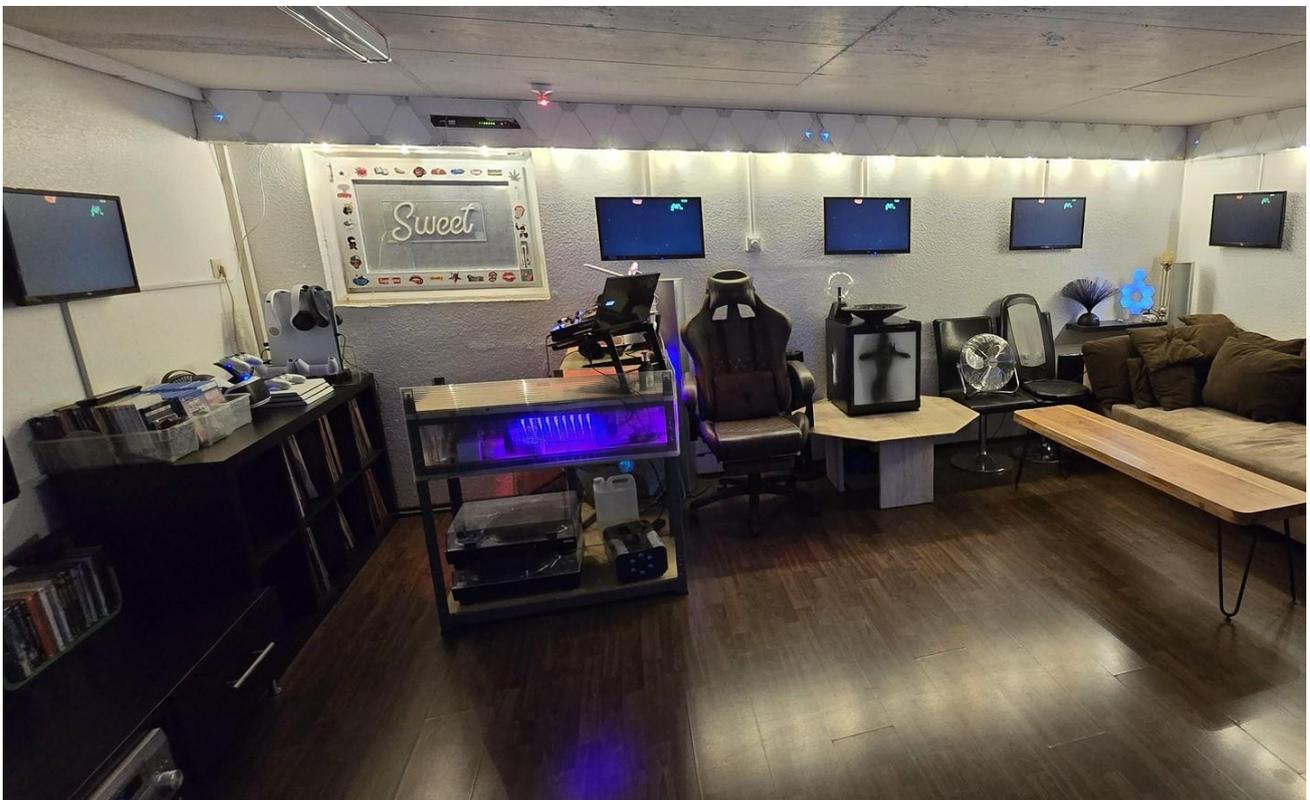


DER Party- und Heimkinokeller

# Exposé - Galerie



Dart und Chillout Area



DER Party- und Heimkinokeller

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Treppenaufgang ins 1OG





# Exposé - Grundrisse

Dipl.-Ing. A. Götz  
Anlage

Nr.: 030/08

## Kellergeschoss (Skizze)

