

# IHR NEUES FAMILIENHAUS MIT GARTEN, KELLER, BAUJAHR 1994, ZWEI STELLPLÄTZE



40699 Erkrath

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 107,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 439.000,00 EUR

Scout-ID: 151442534  
Objekt-Nr.: ERK4



## Ihr Ansprechpartner:

Immobilienbörse Ute Schwarz

Frau Ute Schwarz

E-Mail: [ute.schwarz@immobilienboerse-schwarz.com](mailto:ute.schwarz@immobilienboerse-schwarz.com)

Tel: +49 175 8910000

Web:

[https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum\\_0\\_\\_8\\_sp8\\_1](https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum_0__8_sp8_1)

Haustyp:	Reihenmittelhaus
Grundstücksfläche ca.:	164,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	55,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1994
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Fernwärme
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Endenergieverbrauch:	56,94 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	B
Baujahr laut Energieausweis:	1994
Bezugsfrei ab:	n.V.
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Provision für Käufer: 4,76

Käufer und Verkäufer zahlen jeweils 4,76 % einschl. 19 % MwSt vom Kaufpreis nach notarieller Beurkundung  
Käufer und Verkäufer zahlen jeweils 4,76 % einschl. 19 % MwSt vom Kaufpreis nach notarieller Beurkundung

# IHR NEUES FAMILIENHAUS MIT GARTEN, KELLER, BAUJAHR 1994, ZWEI STELLPLÄTZE



40699 Erkrath

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 107,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 439.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Dieses Einfamilienhaus liegt in einer sehr ruhigen Seitenstraße, in der nur wenige Häuser stehen. Das Reihemittelhaus ist aus dem Baujahr 1994 und hat Fernwärme, was derzeit natürlich ein sehr guter Energieträger ist. Beim Betreten durch die Haustür gelangen Sie in den Flur und von dort in den einladenden und lichtdurchfluteten direkten Zugang zum großzügigen Wohnzimmer mit Kamin sowie der offenen Küche und dem Essbereich. Des Weiteren befindet sich vom Wohnzimmer hinausgehend in den Garten eine Terrasse mit einem Brunnen und einem schön idyllischen angelegten Garten, der viel Platz zum Grillen und Genießen mit Freunden und Familie bietet, so dass Sie Ihren Sundowner nach Feierabend oder auch am Wochenende in Ruhe genießen können. Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC.

Über eine Treppe vom Erdgeschoss gelangt man zum 1. Obergeschoss, wo sich drei Schlafzimmer oder auch alternativ der Home-Office-Bereich in den Zimmern genutzt werden kann. Ferner ist in dem Geschoss ein Badezimmer mit Dusche und Wanne, welches komplett renovierungsbedürftig ist und welches bereits im Kaufpreis berücksichtigt wurde. Im Keller sind zwei Räume, wovon einer mit Waschmaschine und Trockner genutzt wird und noch eine weitere Dusche vorhanden ist. In dem weiteren Raum befindet sich eine Sauna und weiterem Potential für Nutzfläche von ca. 15 qm sowie ein Kellerschachtfenster, von dem aus Tageslicht in den Keller strahlt.

Im Spitzboden können Sie mittig stehen und Sie haben hier noch viel Stauraum.

Der Keller ist nur auf dem digitalen 360 Grad Rundgang zu sehen und nicht auf den normalen Bildern.

## Ausstattung:

Diese Immobilie bietet auf ca. 164 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit einem idyllisch angelegten Garten und Brunnen sowie eine großzügige Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup>, verteilt auf 4 gut geschnittene Zimmer, die ausreichend Platz für Ihre Familie bieten. Es befindet sich Laminat in den Wohn- und Schlafräumen. Die Treppen sind aus Buche und offen, so dass das Haus sehr großzügig wirkt.

Das Haus ist im hinteren Gartenbereich eingezäunt und kann nach Absprache vom Eigentümer geräumt werden.

Vor dem Haus haben Sie eine kleine Terrasse mit einer kleinen grünen Oase und Sitzbank.

Die Einbauküche kann nach Bedarf übernommen werden gegen eine zusätzliche Kaufpreissumme nach Absprache.

## Lage:

In Erkrath Hochdahl, befindet sich die reizvolle Landschaft des Neandertals, welche die Ruhe und Erholung verspricht. Die Lage in einer ruhigen Sackgasse bietet eine angenehme Wohnatmosphäre und gleichzeitig eine ausgezeichnete Erreichbarkeit von der Grundschule und Kindergarten. Die Autobahnen A3 und A46 ist nur wenige Fahrminuten entfernt und Autobahnen A3 und A46 ist nur wenige Fahrminuten entfernt und somit ist eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gewährleistet. Auch die S-Bahn-Station ist bequem zu Fuß erreichbar, was eine unkomplizierte

Station ist bequem zu Fuß erreichbar, was eine unkomplizierte Verbindung zu den umliegenden Städten wie Düsseldorf und Wuppertal ermöglicht.

Die Wohngegend zeichnet sich durch ihre Familienfreundlichkeit und einem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in der Nähe aus. Von Supermärkten bis hin zu kleinen Boutiquen ist alles vorhanden, um den täglichen Bedarf zu decken. Zudem laden die grünen Parkanlagen und Naherholungsgebiete rund um das Neandertal zu ausgedehnten Spaziergängen und Erholung im Freien ein, perfekt für Familien und Naturliebhaber.

## Sonstiges:

Das Haus kann nach Absprache mit dem Käufer geräumt werden. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Der Makler-Vertrag mit uns, Immobilienbörse Ute Schwarz, kommt durch die Beauftragung der Maklertätigkeit in Textform (z.B. E-Mail mit Bestätigung der gewollten Inanspruchnahme) zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils in Höhe von 4 % zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also insgesamt 4,76 % des Kaufpreises einschließlich Umsatzsteuer bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Denken Sie aktuell über den Verkauf Ihrer Immobilie nach? Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie?

In nur wenigen Klicks erhalten Sie von uns per E-Mail eine erste Einschätzung zur aktuellen Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Hier geht es direkt zu unserer kostenlosen Online-Wohnmarktanalyse: [WWW.IMMOBILIENBOERSE-SCHWARZ.COM/WERTERMITTLUNG](http://WWW.IMMOBILIENBOERSE-SCHWARZ.COM/WERTERMITTLUNG)

Die hier genannten Daten und Fakten beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.



## IHR NEUES FAMILIENHAUS MIT GARTEN, KELLER, BAUJAHR 1994, ZWEI STELLPLÄTZE



40699 Erkrath

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 107,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 439.000,00 EUR



Hausansicht



Hausansicht



Garten



Garten

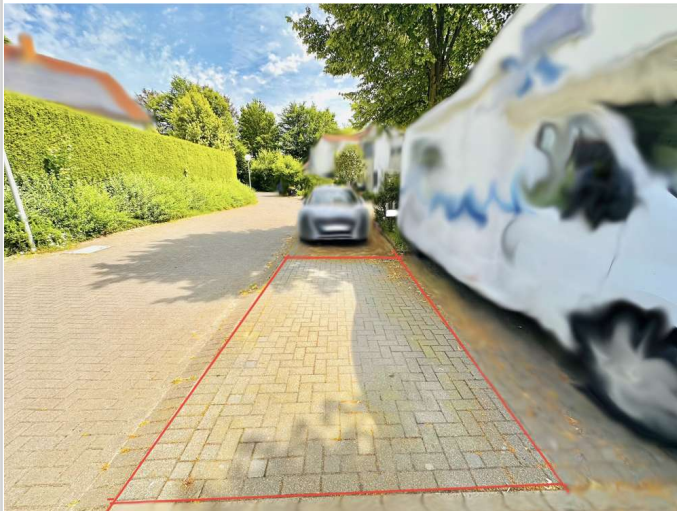


## IHR NEUES FAMILIENHAUS MIT GARTEN, KELLER, BAUJAHR 1994, ZWEI STELLPLÄTZE



40699 Erkrath

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 107,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 439.000,00 EUR



Stellplatz1



Stellplatz 2



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



## IHR NEUES FAMILIENHAUS MIT GARTEN, KELLER, BAUJAHR 1994, ZWEI STELLPLÄTZE

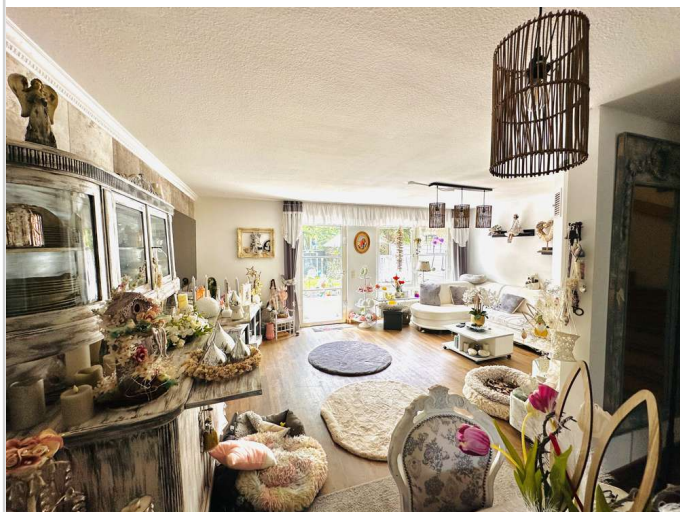


40699 Erkrath

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 107,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 439.000,00 EUR



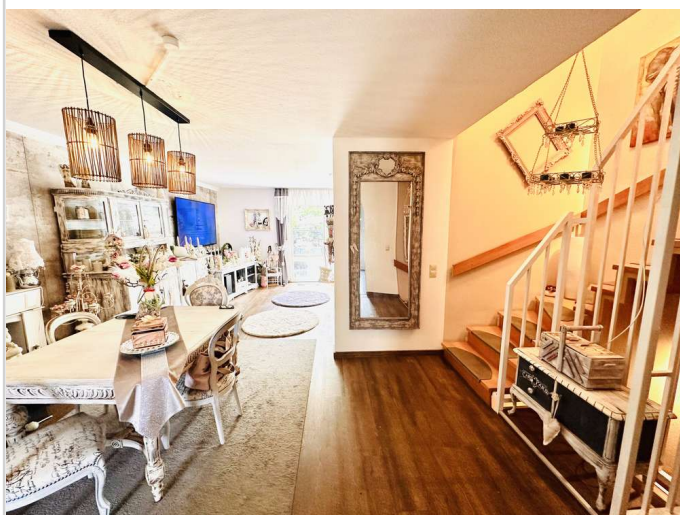
EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



EG Essbereich



EG Essbereich



## IHR NEUES FAMILIENHAUS MIT GARTEN, KELLER, BAUJAHR 1994, ZWEI STELLPLÄTZE



40699 Erkrath

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 107,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 439.000,00 EUR



EG Küche



EG Küche



EG Gäste-WC



EG Treppenhaus

## IHR NEUES FAMILIENHAUS MIT GARTEN, KELLER, BAUJAHR 1994, ZWEI STELLPLÄTZE

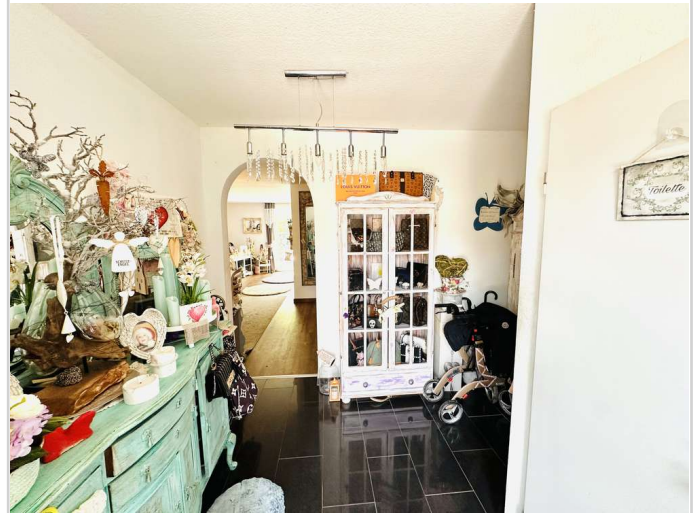


40699 Erkrath

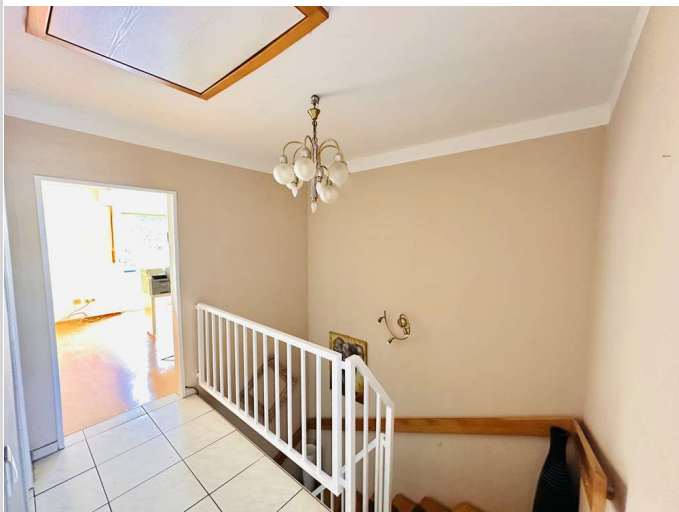
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 107,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 439.000,00 EUR



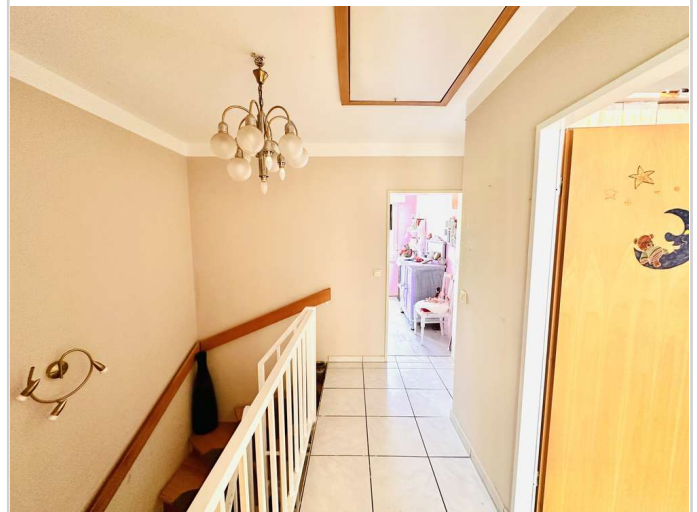
EG Flur



EG Flur



1.OG Flur



1.OG Flur

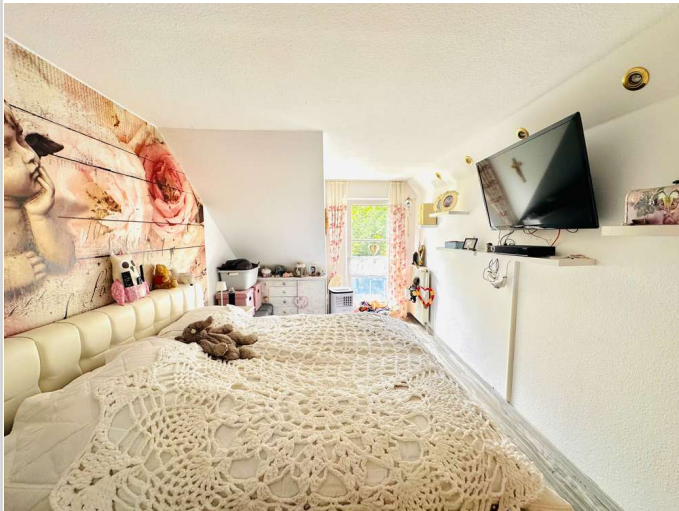


## IHR NEUES FAMILIENHAUS MIT GARTEN, KELLER, BAUJAHR 1994, ZWEI STELLPLÄTZE



40699 Erkrath

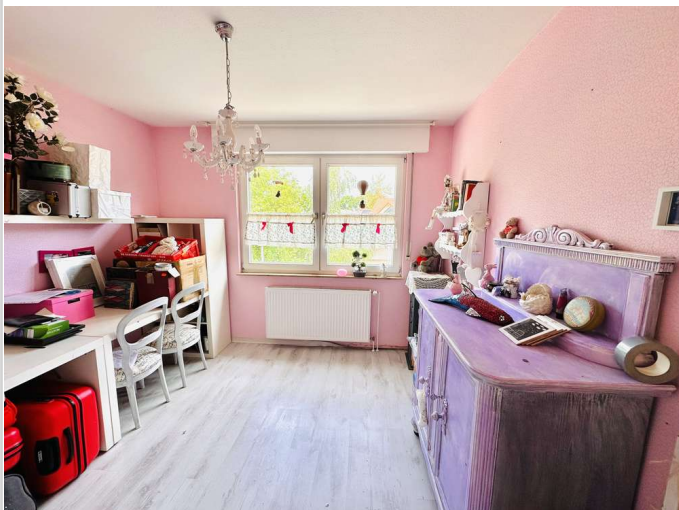
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 107,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 439.000,00 EUR



1.OG Schlafzimmer



1.OG Schlafzimmer



1.OG Kinderzimmer 1



1.OG Kinderzimmer 1

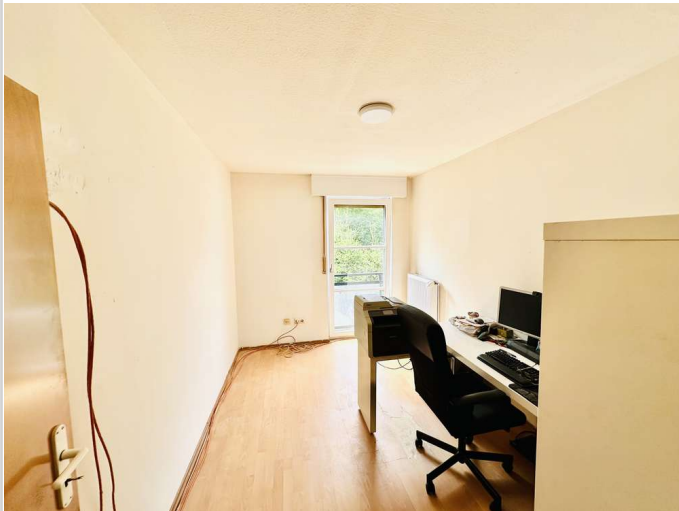


## IHR NEUES FAMILIENHAUS MIT GARTEN, KELLER, BAUJAHR 1994, ZWEI STELLPLÄTZE



40699 Erkrath

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 107,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 439.000,00 EUR



1.0G Kinderzimmer 2



1.0G Kinderzimmer 2



1.0G Badezimmer



1.0G Badezimmer

## IHR NEUES FAMILIENHAUS MIT GARTEN, KELLER, BAUJAHR 1994, ZWEI STELLPLÄTZE



40699 Erkrath

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 107,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 439.000,00 EUR

