

# Dachmaisonette mit Galerie und großer Sonnenloggia

40699 Erkrath, Maisonettewohnung zum Kauf

Objekt ID: 3634



Wohnfläche ca.: 121 m<sup>2</sup> - Zimmer: 3 - Kaufpreis: 349.000 EUR





## Dachmaisonette mit Galerie und großer Sonnenloggia

|                        |                                      |
|------------------------|--------------------------------------|
| Objekt ID              | 3634                                 |
| Objekttypen            | Maisonettewohnung, Wohnung           |
| Adresse                | 40699 Erkrath<br>Nordrhein-Westfalen |
| Etagen im Haus         | 2                                    |
| Wohnfläche ca.         | 121 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer                 | 3                                    |
| Schlafzimmer           | 2                                    |
| Badezimmer             | 2                                    |
| Balkone                | 1                                    |
| Heizungsart            | Zentralheizung                       |
| Baujahr                | 1982                                 |
| Zustand                | modernisiert                         |
| Ausstattung            | gehoben                              |
| Stellplätze gesamt     | 1                                    |
| Tiefgaragenstellplatz  | 12.000 EUR (Anzahl: 1)               |
| Ausstattung / Merkmale | Balkon, Einbauküche, Keller          |
| Käuferprovision        | 2,5 % inkl.gesetzlicher MwSt.        |
| Hausgeld               | 395 EUR                              |
| Kaufpreis              | 349.000 EUR                          |





## Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung gelegen im Dachgeschoss und Spitzboden eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Erkrath - Unterfeldhaus. Die 3-Zimmer-Wohnung hat einen großzügigen Grundriss und eignet sich ideal für Paare oder eine kleine Familie. Die über die gesamte Wohnungsbreite verlaufende Dachloggia bietet vom Morgen bis zum Abend Sonne.

Aufteilung Dachgeschoss:

große zentrale Diele - großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang auf die Loggia in Südlage - offene Küche inklusive einer hochwertigen Einbauküche - großes Schlafzimmer - komfortables Wannenbad (Tageslicht) mit Waschmaschinenstellplatz

Aufteilung Spitzboden:

große Diele mit Galerie - Kinderzimmer - Duschbad (Tageslicht)

Weitere Informationen und Modernisierungen:

2008 Wannenbad im Dachgeschoss - 2012 Boden- und Wandbeläge: durchgehender Parkettboden in Wohn- und Esszimmer sowie im Schlafzimmer, Granitbodenbelag in der Küche, Laminat im Spitzboden - Einbau einer Nolte Einbauküche mit Siemens Elektrogeräten - 2014 Erneuerung der Gasheizung - 2015 Velux Dachflächenfenster - 2019 Duschbad im Spitzboden. Die Wohnung und das Haus werden fortlaufend in standgehalten.

## Sonstiges

Das Objekt kann nach Absprache übernommen werden. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragen-Einstellplatz KP Euro 12.000,-

### RECHTSHINWEIS

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

## Energieausweis

| Energieausweistyp          | Verbrauchsausweis |
|----------------------------|-------------------|
| Ausstellungsdatum          | ab dem 1.5.2014   |
| Gültig bis                 | 19.03.2029        |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2014              |
| Primärenergieträger        | Gas               |





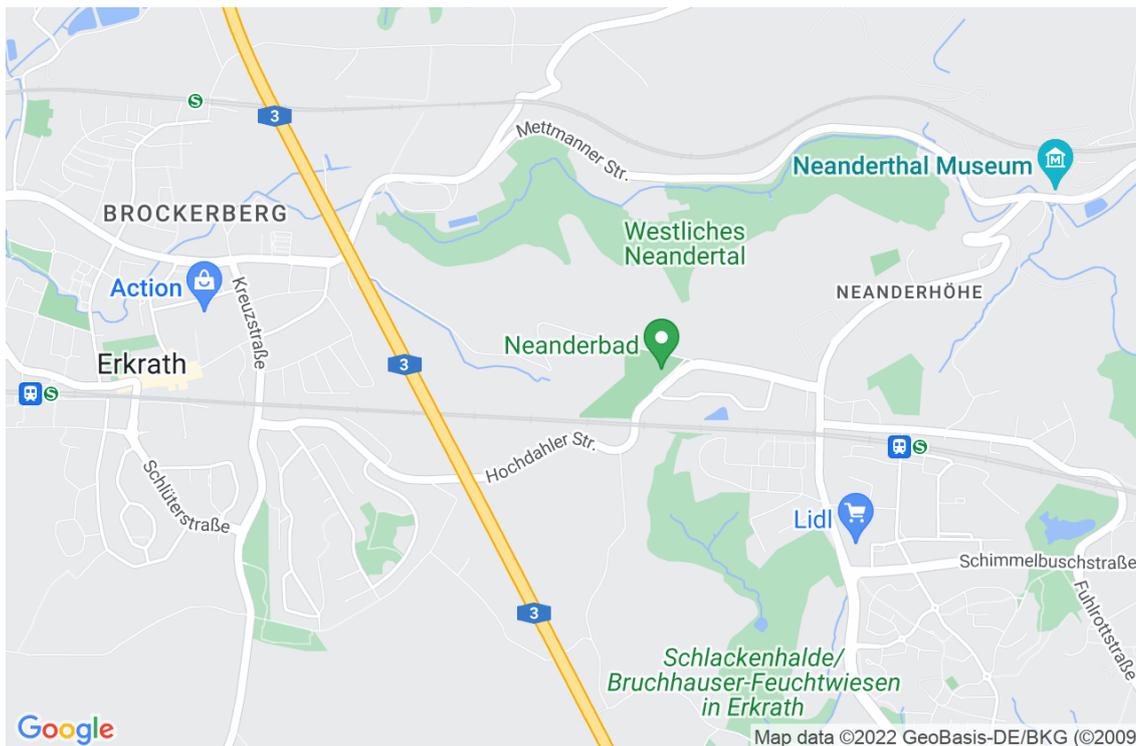
Endenergieverbrauch 120,00 kWh/(m²·a)

Warmwasser enthalten ja



## Lage

Die Wohnung liegt in einem gepflegten Wohngebiet von Erkrath-Unterfeldhaus. Die Lage bietet ein ruhiges und grünes Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur und besten Verkehrsanbindungen in unmittelbarer Nähe. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Ein hohes Maß an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten mit dem nahegelegenen Unterbacher See und den vielen Feld - und Wanderwegen im Umfeld runden das perfekte Bild ab.





KAM\_01\_small



Dachgeschoss - Wohn-/ Esszimmer



Dachgeschoss - Wohn-/ Esszimmer



Dachgeschoss - Wohn-/ Esszimmer



Dachgeschoss - Wohn/ Esszimmer



Dachgeschoss - Küche

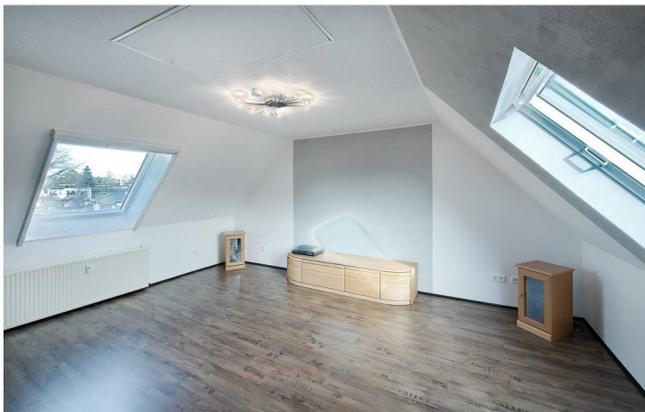




Dachgeschoss - Küche



Spitzboden - Diele



Spitzboden - Kinderzimmer



Dachgeschoss - Wannenbad



Spitzboden - Duschbad



Dachgeschoss - Loggia



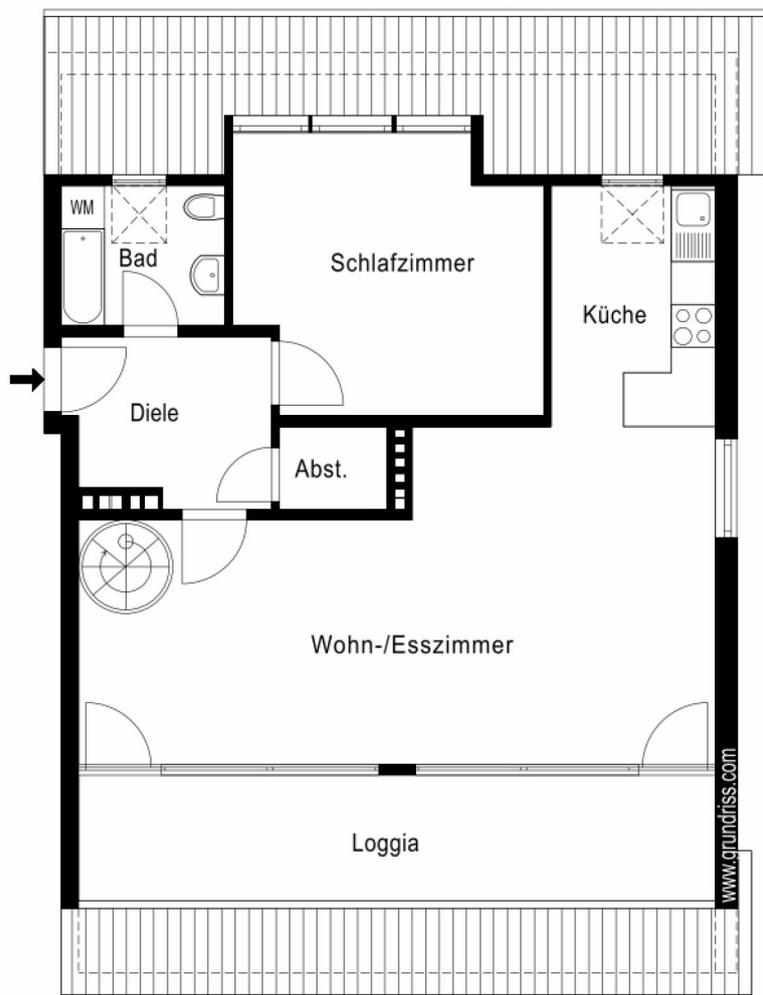


Aussenansicht



# Grundriss

Grundriss - Dachgeschoss



## Grundriss

Grundriss - Spitzboden

