



Haus

**Solides familienfreundliches
Reihenendhaus -Erkrath -
Unterfeldhaus-**

**Objekt-Nr.:
64312-72534**

labels.forSale

in 40699 Erkrath–Erkrath - Unterfeldhaus





Details

Preise	Kaufpreis	399.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 110 m²
	Zimmer	4
	Grundstücksfläche	field.approximately 275 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1976
	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Etagen	1
Ausstattung	Boden	Teppich, Parkett
	Rolladen	✓

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	1
Garage	Anzahl
	1



Beschreibung

Baujahr:1976, laufend instand gehalten Grundstück: 275 m² Energieausweis: 273,0 kWh/(m² a) Ölbeheizte zentrale Warmwasserheizung. Bauweise: Herkömmlich massiv, einseitig links angebaut. Das Haus ist voll unterkellert. Die lichte Raumhöhe im beträgt ca. 2.30 m. Das Objekt verfügt über zwei Vollgeschosse und ein erneuertes Flachdach. Über die große, überdachte Terrasse (Bj. 2010) gelangt man über eine Treppe in den ansprechenden, vorhandenen Garten. Ein praktisches, abschließbares Gartengerätehaus ist ebenfalls vorhanden. Die Garage befindet sich im einseitigen Bauchwich- ist vollunterkellert und verfügt über einen Gartenaustritt. Die Fassadenflächen im Erdgeschoss sind insgesamt verklankert und im Obergeschoss mit Hartfaserzementplatten verkleidet. Die Giebelflächen wurden nachträglich gedämmt und mit Kunststoffpaneelen in Ziegeloptik verkleidet. Aufteilung: Untergeschoss: Flur, 1 Abstellraum, Heizung und Arbeitsraum (unter der Garage), großer Hobby- Arbeitsraum mit 2 großen Tageslichtfenstern. Erdgeschoss: Windfang, Diele, Gäste-WC, Küche, Wohn- Essbereich, Innentreppe mit Massivholzstufen in Stahlkonstruktion Obergeschoss: Eltern-Schlafzimmer; 2 Kinder- bzw. Arbeitszimmer; Flur, Bad Wohnflächen: Erdgeschoss: 49,2 m² Obergeschoss: 52,2 m² EG Terrassenanteil: 05,0 m² gesamt ca.: 106,0 m² Untergeschoss: Hobby- Arbeitsraum: 22,65 m² zu Wohnzwecken Arbeitsraum unter Garage: 10,00 m² ausgebaut: gesamt ca. 32,65 m² Wohn und Nutzfläche insgesamt ca. 139 m² zuzüglich Kellerabstellräume und dem Heizungsraum.

Ausstattung

Die Beheizung erfolgt über eine erneuerte Viessmann Öl-Heizung. Der Tank befindet sich im Erdreich vor der Garage. Die seitlich im Bauwich befindliche Garage hat ein Alu- Sektionaltor und Motorantrieb. Die Kunststofffenster haben eine Isolierverglasung. Das rückwärtige bodentiefe Fenster- / Türelement im EG ist mit motorbetriebenen Kunststoffrollläden und Beschattungsmarkise ausgestattet. Das Gäste WC-Fenster hat eine Außenvergitterung. Die Hauseingangstür ist mit einem Sicherheitsriegel versehen. Innentreppe in Stahlkonstruktion mit Massivholzstufen. Die Treppe verfügt zusätzlich über einen Treppenlift um sich ggfs. barrierefrei bewegen zu können. Der Wohnraum ist mit Mosaikholzparkett verlegt. Eine Glastür trennt Wohnraum mit dem Flur. Ebenso befindet sich Parkett im Elternschlafzimmer und in einem Kinder- bzw. Arbeitszimmer. Das Duschbad im Obergeschoss wurde erneuert.



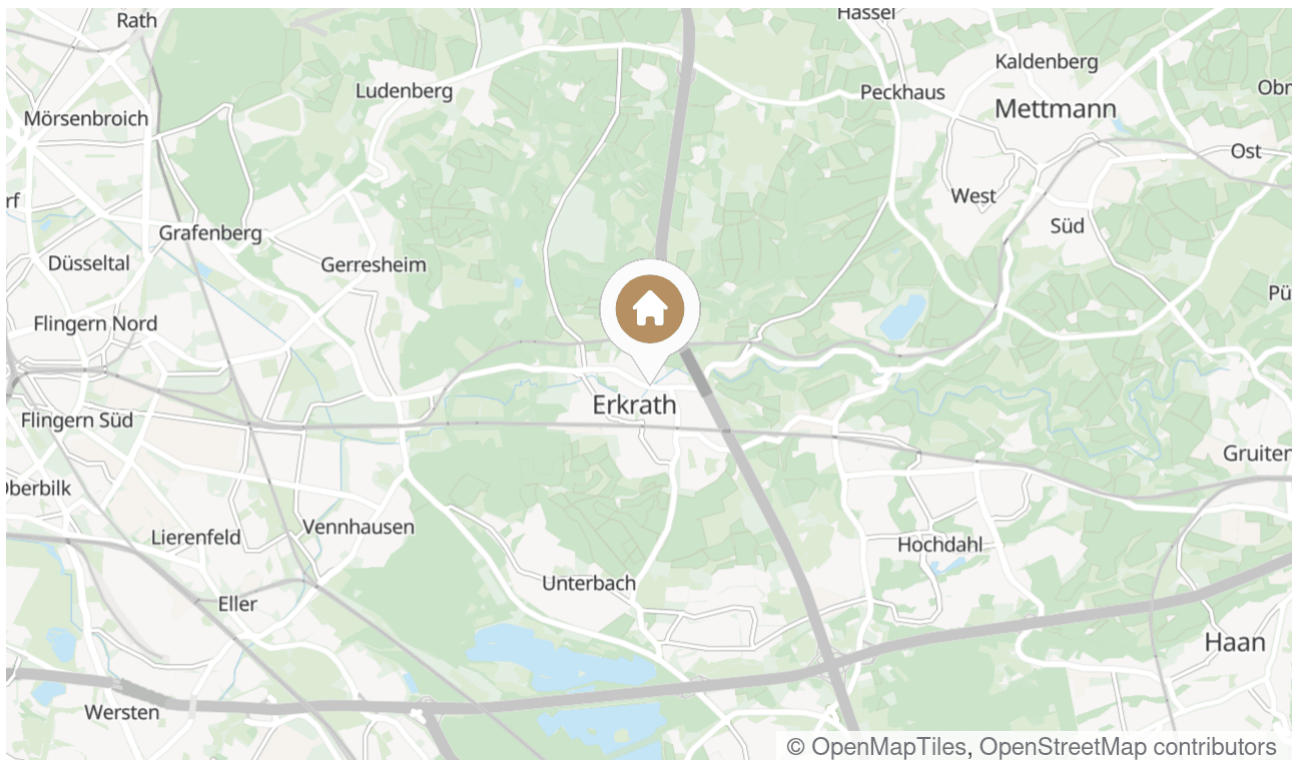
Sonstiges

Gesamteindruck: Es bietet sich eine Grundrenovierung nach eigenem Geschmack an. Durch die leichte Hanglage sind Teile des Untergeschoss (mit Fenster) vielfältig nutzbar sowie der Raum mit Fenster unter der Garage (bisher als Arbeitsraum genutzt) Freiwerdend: kurzfristig nach Absprache Kaufpreis: EUR 399.000,- inkl. Garage - Im Alleinauftrag - Haftung: Wir bemühen uns alle Angaben so vollständig wie möglich zu machen. Da wir uns hierbei auf die Angaben der jeweiligen Verkäufer verlassen müssen, können wir keine persönliche Haftung übernehmen. Courtage: Die anteilige, für den Käufer anfallende, Nachweis- bzw. Vermittlungsgebühr beträgt 3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt. des Kaufpreises. Finanzierung: Durch laufende Zusammenarbeit mit namenhaften Finanzierungsinstituten sind wir stets in der Lage, Ihnen eine auf Ihre persönlichen Verhältnisse abgestimmte Finanzierung zu ermöglichen. Für die zusätzliche Finanzierungsbearbeitung wird von uns keine Kostenrechnung vorgenommen.

Lage & Umgebung

40699 Erkrath-Erkrath - Unterfeldhaus

In der begehrten Wohnlage Unterfeldhaus-Stadtgrenze Düsseldorf, liegt die einseitig angebaute Immobilie in Südlage mit guter Infrastruktur; ein Einkaufszentrum, Kindergarten und Schulen, öffentliche Verkehrsmittel, Autobahnanschluss A3 und A 46. Das beliebte Naherholungsgebiet Unterbacher See ist auch gut mit dem Fahrrad erreichbar.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Baujahr

1976

Energieausweistyp

Verbrauch

Endenergieverbrauch

273 kWh/(m²a)

Mit Warmwasser

✓

Energieeffizienzklasse

H

Wesentlicher Energieträger

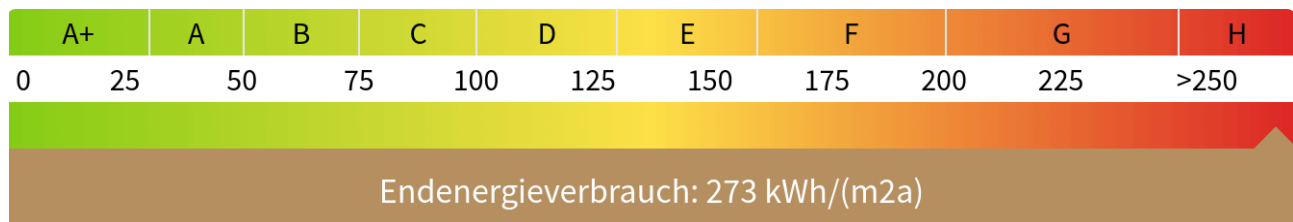
Öl

Befeuerungsart

Öl

Energieausweis

2008





Frontansicht



Wohnraum



Treppe in den Garten



Gartenblick



Rückansicht



Heizungsraum



Kellerraum mit 2 Fenstern



Kellerraum mit Fenster

Kontakt

Telefon: 0211- 550 4 440

E-Mail: mail@tust-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Sabine Wilhelm

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

