



Wohnfläche  
**112 m<sup>2</sup>**



Zimmer  
**5**



Grundstücksfläche  
**221 m<sup>2</sup>**



Kaufpreis  
**418.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis	418.000 €
Käuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.)

### Ausstattung

Bad	Dusche, Fenster
Heizung	Fern
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja
Kabel/Sat TV	Ja
Gartennutzung	Ja
Bodenbeläge	Fliesen, Teppich, Laminat
Bauweise	Massiv

Dachform Flachdach

### Flächen

Wohnfläche 112 m<sup>2</sup>

Nutzfläche 55 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 221 m<sup>2</sup>

Fläche Balkon/Terrasse 12

Anzahl Zimmer 5.0

Anzahl separate WC 1

Anzahl Terrassen 1

Anzahl Schlafzimmer 3

Anzahl Badezimmer 1

### Zustand

Baujahr 1967

Zustand Teil-/Vollrenovierungsbed.

### Sonstiges

Haustiere Ja

Objektnummer 138184NW

Objekt-ID FIO-10517674270

Anbieter-ID 132600

Objekttyp Reihenhaus (Reihenmittelhaus)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im charmanten Stadtteil Erkrath / Hochdahl (Sandheide). Dieses attraktive und praktische Reihenmittelhaus in Splitlevelbauweise aus dem Jahr 1967 bietet reichlich Potenzial zum Selbstverwirklichen für die Familie oder Paare. Das zweigeschossige Einfamilienhaus erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup> und ist renovierungsbedürftig. Zur besseren räumlichen Vorstellung wurden bis auf Bad und Gäste-WC die Darstellungen mit Home Staging aufgefrischt, das Haus wird ohne Küche verkauft, wobei die Küche als Raum zum Wohnraum geöffnet werden kann.

## Beschreibung Ausstattung

Kellergeschoß: Kellerdiele, Vorratskeller, Hobbyraum beheizt, Waschküche, Fernwärmeheizung mit zentral WW  
Erdgeschoss: Wohnzimmer ca. 32m<sup>2</sup> mit Möglichkeit zum Kaminanschluss und vorgelagerter überdachter Teil-Terrasse ca.7,9m<sup>2</sup>, Diele ca.14,82m<sup>2</sup>, Küche ca.6,6m<sup>2</sup>, Garderobe ca.1,76m<sup>2</sup>, Gäste-WC ca. 1,76m<sup>2</sup>, überdachter Eingangsbereich ca.8,94m<sup>2</sup>.  
Obergeschoss: Schlafzimmer ca.14,3m<sup>2</sup> plus geschlossener Loggia ca.3,75m<sup>2</sup>, zwei Kinderzimmer ca.13,55m<sup>2</sup> und ca.9,96m<sup>2</sup>, Bad/WC ca.4,32m<sup>2</sup>, Abstellraum ca.1,17m<sup>2</sup>, Diele und Treppenhauseflur ca.9,5m<sup>2</sup>

## sonstige Angaben

VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail:info@lbsi-nordwest.de GF:Martin Englert, Volker

Goldbeck 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: [verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de](http://verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de)

## Objektbilder



Frontansicht



Rückansicht



Garten mit Blick in den Wald



Blick zum Essbereich



Wohnzimmer



Küche



Gäste-WC



Bad mit Dusche



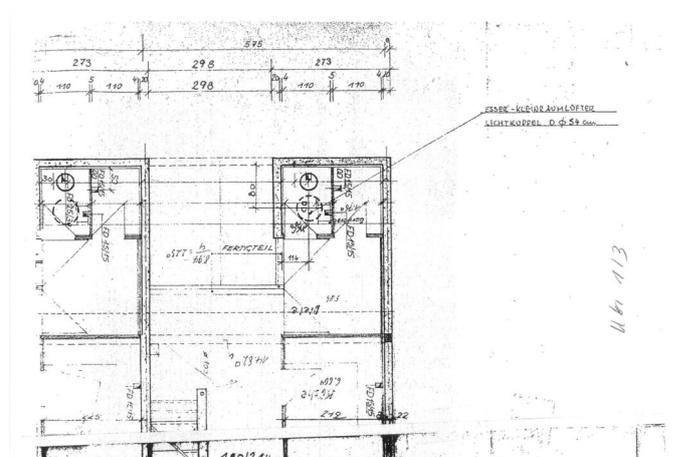
Kinderzimmer1



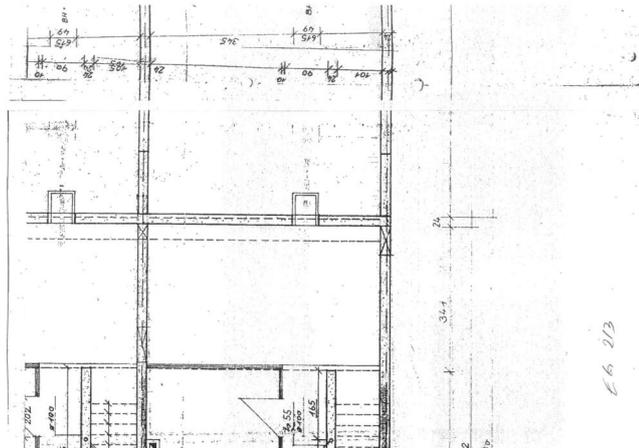
Kinderzimmer2



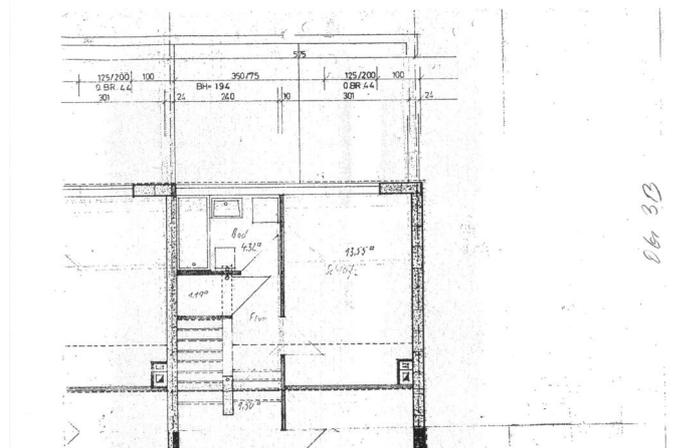
Schlafzimmer zum Wald



Grundriss UG



Grundriss EG



Grundriss OG

## Energiepass

Gültig bis	20.10.2034
Endenergiebedarf	513,90
Jahrgang	2014
Primär Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	H
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1967
Ausstellungsdatum	16.10.2023
Gebäudeart	Wohngebäude

## Beschreibung Lage



Das Haus liegt in ruhiger und begehrter Wohnlage unmittelbar am Waldrand (Landschaftsschutzgebiet) im Erkrather Stadtteil Hochdahl (Sandheide). In Hochdahl gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, diverse Einzelhandelsgeschäfte, Kindergärten, verschiedene Schulformen, Ärzte, Gastronomieangebote und Sportmöglichkeiten. Einige der oben genannten Angebote sind im Hochdahler Stadtteilzentrum "Hochdahler Markt" zu finden. Das "Neandertal" und der "Unterbacher See" sind nicht weit entfernt und laden zum Entspannen und Erholen ein. Öffentlicher Nahverkehr (Bus und S-Bahn) sowie gute Verkehrsanbindungen zu den Nachbarstädten und Wirtschaftszentren (z. B. A46, A3) sind vorhanden. Die S-Bahn (S8) verkehrt zwischen Mönchengladbach Hbf und Hagen Hbf mit Zwischenstationen z. B. in Düsseldorf und Wuppertal. Der nächstgelegene Flughafen befindet sich in Düsseldorf, zum Zentrum Düsseldorf's benötigt man nur ca. 15 Autominuten.

Ihr Ansprechpartner

**Manfred Brüggemann**

Telefon: 02102 24085

E-Mail: [ratingen@immo.lbs-nw.de](mailto:ratingen@immo.lbs-nw.de)

