



**AGENTUR HOHMANN**  
IMMOBILIEN & VERSICHERUNGEN

**Immobilien-Exposé**

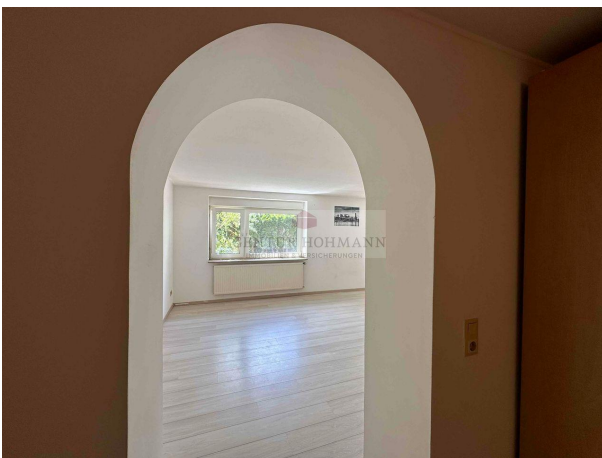
**s-h-i.de: „Praxis oder Wohnen im  
Souterrain mit Garten, Süd-Ausrichtung,  
3 Garagen, Stellplätzen“**

**Objekt-Nr.:**  
**2023-SH10-174-St**



## Wohnung zum Kauf

in 40699 Erkrath





## Details

Provisionspflichtig

Gartennutzung

Abstellraum

Kaufpreis

**149.900 €**

Hausgeld

**30 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

**zzgl. 3,57% inklusive gesetzlicher MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**70 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

Grundstück (ca.)

**340 m<sup>2</sup>**

Gartenfläche (ca.)

**10 m<sup>2</sup>**

Balkon/Terrasse Fläche (ca.)

**20 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Etage

**-1**

Anzahl Schlafzimmer

**1**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**6**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**1900**

Garagenanzahl

**6**

Zustand

**gepflegt**

Bad mit

**Dusche**

Boden

**Laminat**

## Beschreibung

Mögliche Praxisnutzung (1989 Nutzungsänderung als Heilpraktiker-Praxis):

Besonders zu erwähnen ist ein weiterer, zweiter Zugang der bei dieser Einheit den direkten rückwärtigen Zugang ermöglicht. Auf dem Grundriss ist zu erkennen, dass der Zugang sowohl von der Terrassenfläche und den Garagen/Stellplätzen als auch aus dem Treppenhaus heraus möglich ist.



++++  
++++

Parallel möchten wir Sie auf eine weitere Einheit im selben Objekt (ggf. als private Wohnung des Inhabers der Praxis oder Vermieter der Wohnung hinweisen, , siehe [www.s-h-i.de](http://www.s-h-i.de):

„Dachgeschoss mit offener Empore, Terrasse in Süd-Ausrichtung, 3 Garagen, Stellplätzen“

++++  
++++

Diese Wohnung im Souterrain eines Dreifamilienhaus (Baujahr 1985, Ursprung 1900) in Alt-Erkrath, wurde zuletzt 2019 saniert. Die Einheit verfügt über 2 Zimmer, KDB, 1 Badezimmer und einen ausreichend großen Garten inkl. einer Terrassenfläche von ca. 20 m<sup>2</sup>. Die Wohnung macht einen gepflegten Eindruck, ist gut ausgestattet, mit Laminatbodenbelag ausgelegt. Das Badezimmer ist mit einer bodentiefen Duschtasse und Regendusche (2016) ausgestattet worden. Die Gas-Zentralheizung ist von der Fa. Viessmann (2019), die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Durchlauferhitzer.

## **Ausstattung**

zur Wohnung:

- + Nutzungsänderung als Praxis mit Stellplätzen
- + weitere Einheit im selben Objekt (ggf. als private Wohnung des Inhabers der Praxis oder Vermieter der Wohnung hinweisen: [s-h-i.de](http://s-h-i.de): „Dachgeschoss mit offener Empore, Terrasse in Süd-Ausrichtung, 3 Garagen, Stellplätzen“
- + große Südterrasse mit über 20 m<sup>2</sup>
- + Gemeinschaftsgarten (circa 300 m<sup>2</sup>)
- + Badezimmer mit bodentiefer Duschtasse und Regendusche (2016)
- + großer Abstellraum
- + Warmwasser über einen Durchlauferhitzer
- + vor circa 7 Jahren saniert

## **Sonstiges**

!!!!ACHTUNG!!!!

+ 3 Garagen sowie weitere Stellplätze können auf einem direkt an das Grundstück der Gartenfläche angrenzenden weiteren Grundstück für 39.000,-€ auf Wunsch exklusiv erworben werden.



Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder kennen jemanden der verkaufen möchte?  
Dann kontaktieren Sie uns, wir nehmen Ihnen als Immobilien-Ökonom mit unserer Agentur die Vermarktungsarbeit ab.

Zuvor erstellen wir eine umfassende, kostenlose und unverbindliche Marktwertermittlung & Analyse.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Gesprächstermin in unseren Geschäftsräumen

- Vielen Dank im Voraus, Ihr Team der AGENTUR Hohmann - Immobilien & Versicherungen.

[www.s-h-i.de](http://www.s-h-i.de)

---

Rechtshinweis:

Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben. Obwohl wir die Angaben, Berechnungen und die sonstigen Informationen mit Sorgfalt und nach besten Wissen und Gewissen zusammengestellt haben, müssen wir uns Rechen- und Druckfehler sowie Irrtümer vorbehalten. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Hiermit weisen wir auf unsere AGB hin die jederzeit Anwendung finden.

Der Makler-Vertrag mit unserer Agentur kommt entweder durch eine schriftliche Vereinbarung oder die Inanspruchnahme unserer Dienstleistung (Maklertätigkeit) auf der Basis unseres Objekt-Exposés und unserer Bedingungen zustande.

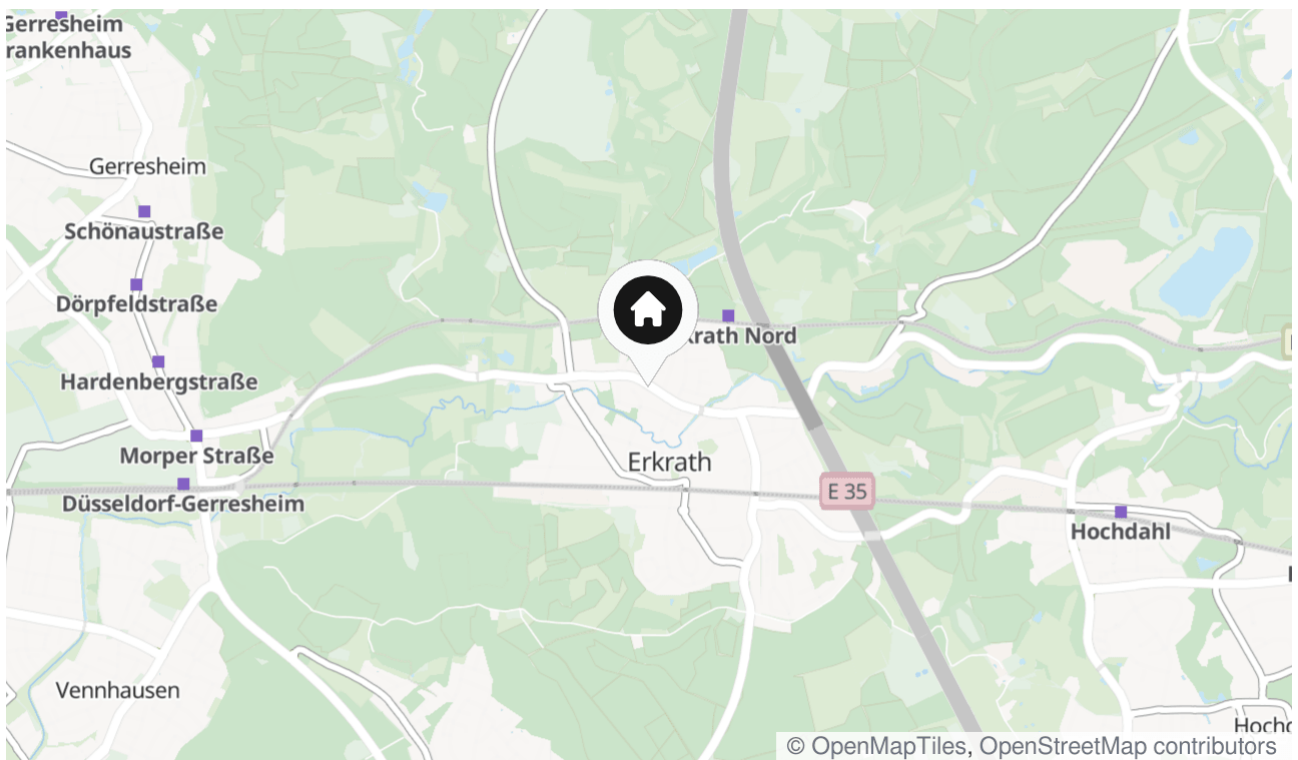


## Lage & Umgebung

40699 Erkrath

Erkrath, Alt-Erkrath an der Grenze zu Düsseldorf-Gerresheim

Die Immobilie liegt verkehrsgünstig in einem Wohngebiet ca. 5 Min fußläufig zur Innenstadt von Erkrath, nur wenige Autominuten von Düsseldorf, Köln und Essen entfernt. Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht Ihnen, dass Sie auch in weitere Städte schnell und problemlos gelangen. Zudem liegt die Immobilie in unmittelbarer Nähe zu diversen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie der Uni Düsseldorf.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



## Energieausweis

Endenergiebedarf

**291,5**

Befeuerungsart

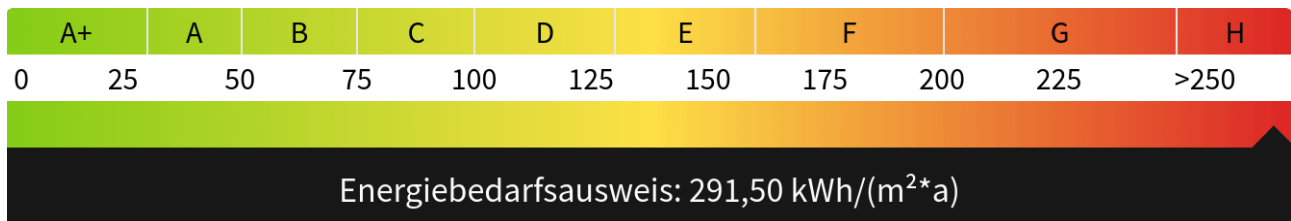
**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

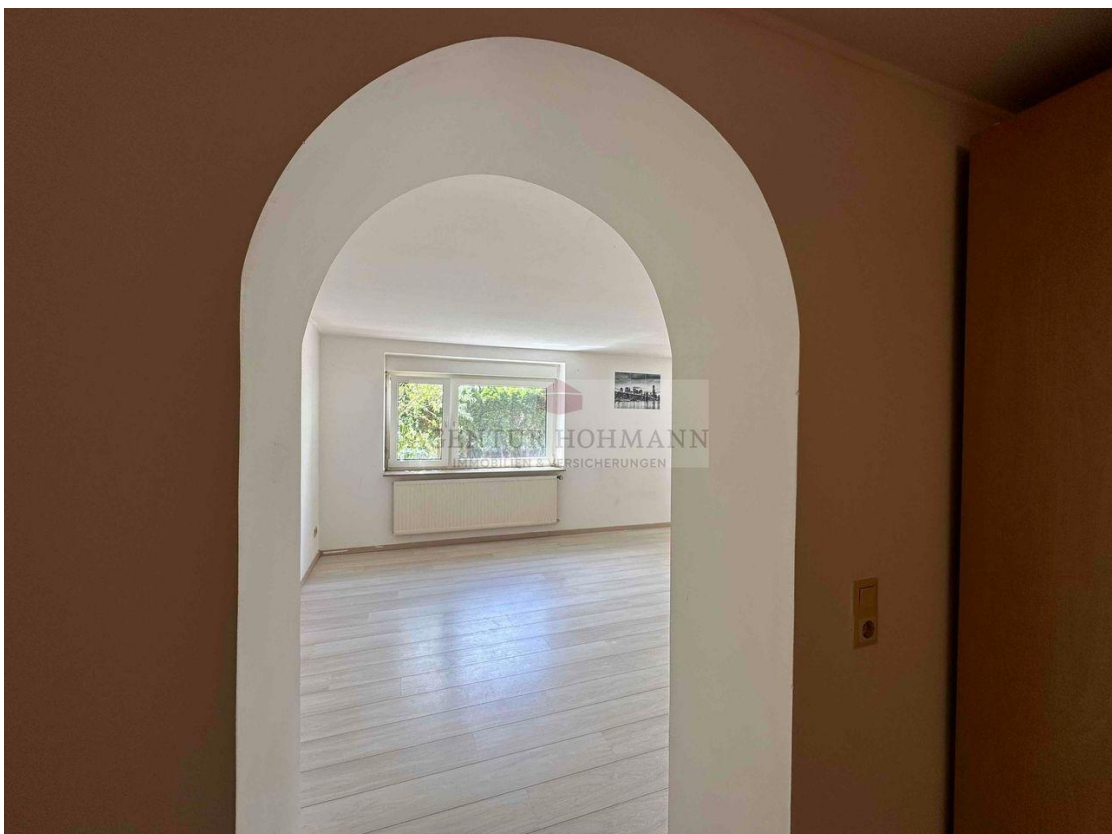
Gültig bis

**06.09.2032**





Wohnzimmer



Wohnzimmer





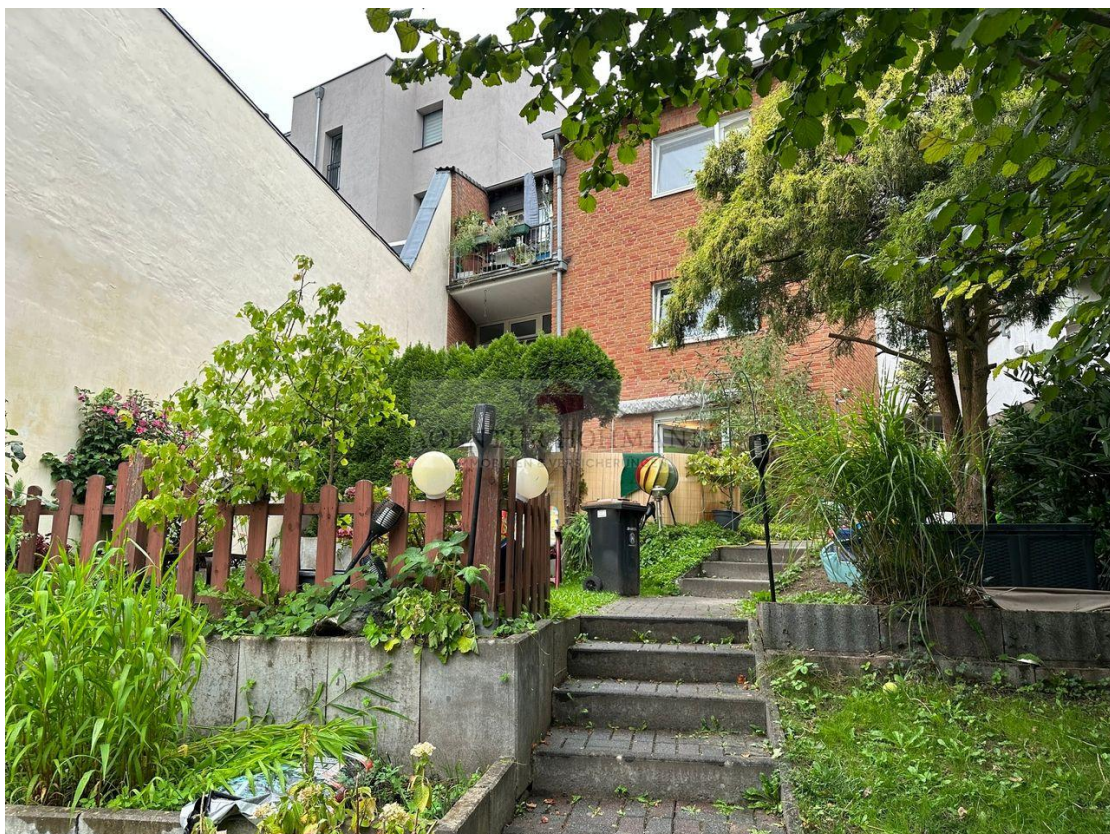
Badezimmer mit bodentiefer Duschtasse und Regendusche



Terrassenfläche im Garten, Süd-Ausrichtung



Flur, Diele



Garagen (6), Garten, direkter Zugang zum Haus



## Kontakt

### **AGENTUR HOHMANN | Immobilien & Versicherungen**

Funckstr. 22

42115 Wuppertal

Telefon: +49 202 69 58 69 00

E-Mail: [info@sascha-hohmann-immobilien.de](mailto:info@sascha-hohmann-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

### **Impressum**

[www.sascha-hohmann-immobilien.de/impressum/](http://www.sascha-hohmann-immobilien.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.sascha-hohmann-immobilien.de](http://www.sascha-hohmann-immobilien.de)

