

EXPOSÉ

Attraktive 2-Zimmer Wohnung in Erkrath-Hochdahl



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 40699 Erkrath

Baujahr: 1997

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 57 m²

Nebenkosten (ca.): 195,- €

Warmmiete (ca.): 845,- €

Etage: 2

Garage: ja

**Kaltmiete
€ 650,-**

Abaco Immobilien Heske

Richrather Straße 111 ° 40723 Hilden ° Tel.: 02103-298 390

Fax: 02103-298 397 ° hheske@immobilien-heske.de ° www.immobilien-heske.de

> Etagenwohnung

> Erkrath

> 2 Zimmer

> 57 m² Wohnfläche

> Objektnummer: HHH1.HH.1304



Objekteckdaten:

| | |
|------------------------------------------|-----------------------------------|
| Objektart | Etagenwohnung |
| Adresse | 40699 Erkrath, Kempener Straße 36 |
| Baujahr | 1997 |
| Zimmerzahl | 2 |
| Wohnfläche (ca.) | 57 m ² |
| Kaltmiete | 650,- € |
| Nebenkosten (ca.) | 195,- € |
| Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten | ja |
| Warmmiete (ca.) | 845,- € |
| Kautions | 1.950,- € |
| Etage | 2 |
| Garage | ja |
| Stellplätze | ja |
| Stellplatzart | Tiefgarage |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | GAS |
| Energieverbrauchskennwert | 77,40 kWh / (m ² *a) |
| Energieausweis gültig bis | 2028-08-13 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieausweis Werteklasse | C |
| Energieausweis Baujahr | 1997 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| nur Nichtraucher | ja |
| Größe Balkon / Terrasse (ca.) | 4 m ² |
| Badezimmer | 1 |
| Bodenbelag | Fliesen, Parkett |
| Ausstattung | GEHOBEN |
| Zustand | gepflegt |
| bezugsfrei ab | 01.07.2026 |

Objektbeschreibung:

Einziehen und wohlfühlen in dieser sonnigen und ruhigen Etagenwohnung in Erkrath. Diese schicke Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Sie hat 57 m² Wohnfläche, die sich auf zwei Zimmer, Küche, Diele, Bad sowie einen Balkon aufteilen.

Die Wohnung ist zur Zeit noch vermietet und wird zum 30.06.26 frei. Sie eignet sich sehr gut für eine Einzelperson oder ein Paar, ohne Kinder. Gerne können Sie diese attraktive Immobilie persönlich besichtigen. Bitte senden Sie uns dazu Ihre vollständigen Kontaktdaten.

Ausstattung:

Der große Wohnraum und das Schlafzimmer sind gut geschnitten und sehr hell. Die Küche bietet genügend Platz für alle E-Geräte und notwendigen Schränke.

Große Fenster (Isolierverglasung, Rolladen), Sat-TV/Radio-Gemeinschaftsanlage, Sprechanlage. Das geräumige Bad/WC ist mit Wanne und Duschvorrichtung ausgestattet.

In der Diele ist genügend Platz für Garderobe und einen Schrank. Ein großer Kellerraum bietet genügend zusätzlichen Stauraum. Die Böden der Wohnräume und der Diele sind mit echtem Parkettboden ausgelegt, das Bad und die Küche sind gefliest.

- Balkon
- Parkettboden
- Keller
- Tiefgaragenstellplatz
- moderne Gasheizung

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in der Kempener Straße 36 in Hochdahl, dem größten Stadtteil von Erkrath. Das Haus liegt zentral in einer ruhigen, gepflegten Wohngegend. Von hier erreichen Sie alles, was Sie für Ihren täglichen Bedarf benötigen, schnell und bequem. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken und Restaurants erreichen Sie in wenigen Minuten.

Über die Anschlussstelle Kreuz Hilden sind Sie optimal an die Autobahnen A3 und A46 angebunden und erreichen damit schnell die Städte Düsseldorf, Wuppertal, Köln oder Leverkusen. Zum Düsseldorfer Flughafen gelangen Sie in weniger als 20 Minuten. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe der Wohnung. Am Hochdahler Bahnhof verkehren die S8 und S68.

Sonstiges:

Die Wohnung ist noch bis zum 30.06.2026 vermietet. Alle abgebildeten Möbel und die Einbauküche sind Mieterigentum! Die Küche kann evtl. vom Vormieter übernommen werden.

Mindestmietdauer für die Wohnung beträgt zwei Jahre!

Ein Tiefgaragen-Stellplatz befindet sich unmittelbar am Haus (Monatsmiete 65EUR zusätzlich). Für die Wäschepflege ist ein Wasch- und Trockenraum jeweils im Keller vorhanden.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erkrath
- > 2 Zimmer

- > 57 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: HHH1.HH.1304



Wohnen-Essen 1



Wohnen_Essen 4



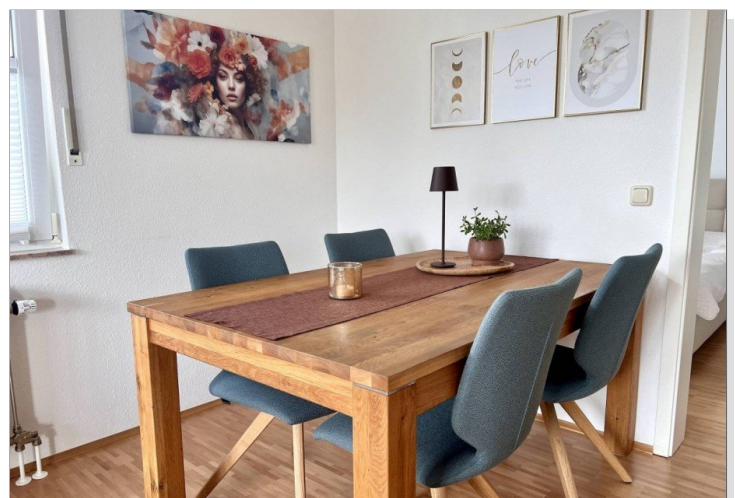
Wohnen_Essen 2



Wohnen



Wohnen_Essen 3



Essen

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erkrath
- > 2 Zimmer

- > 57 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: HHH1.HH.1304



Balkon



Schlafen 2



Balkon



Kochen 1



Schlafen 1



Kochen 2

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erkrath
- > 2 Zimmer

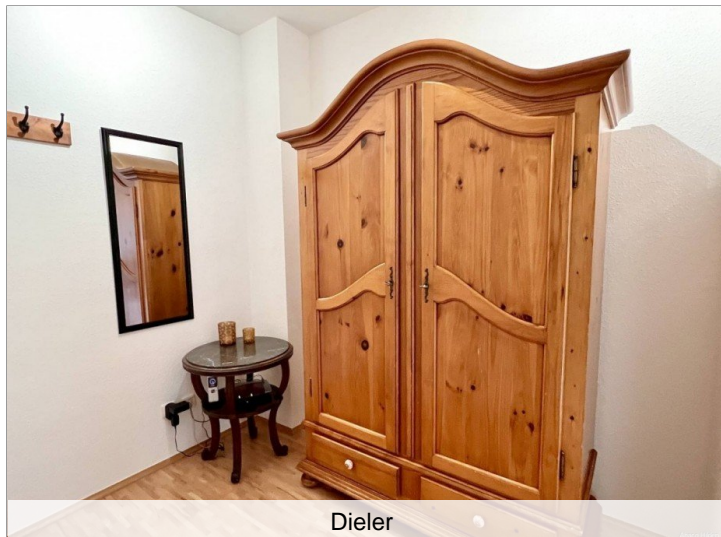
- > 57 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: HHH1.HH.1304



Kochen 3



Hauseingang



Dieler



Haustür



Bad



Weg zum Haus

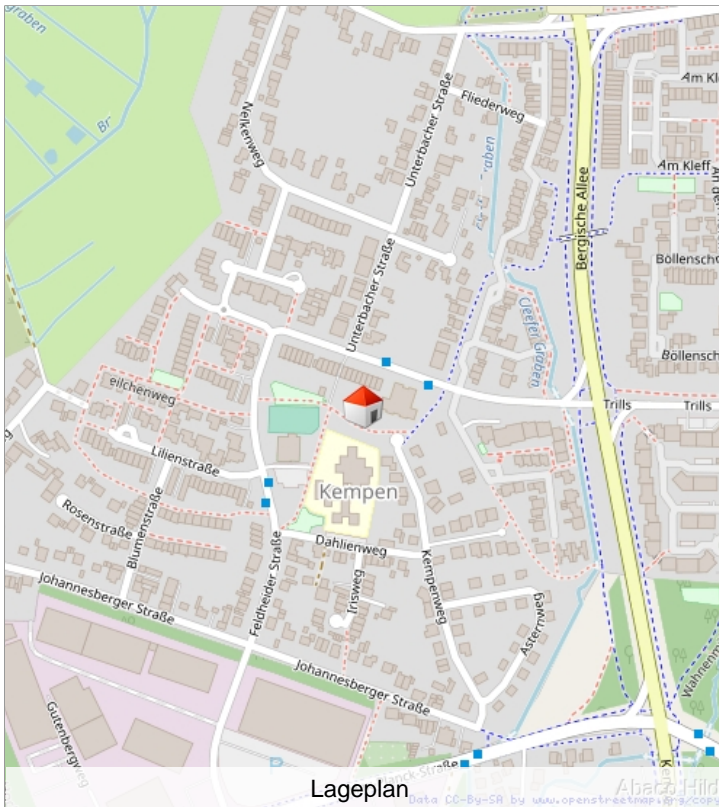
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erkrath
- > 2 Zimmer

- > 57 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: HHH1.HH.1304



Hausansicht



Lageplan

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erkrath
- > 2 Zimmer

- > 57 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: HHH1.HH.1304

