EXPOSÉ

Bauen oder Sanieren? - Schönes Grundstück in Erkrath-Hochdahl

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 40699 Erkrath

Baujahr: 1962

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 118 m²

Nutzfläche (ca.): 65 m²

Grundstücksfläche (ca.): 689 m²

Garage: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis € 345.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Abaco Immobilien Hilden
Richrather Straße 111 ° 40723 Hilden ° Tel.: 02103-298 390
Fax: 02103-298 397 ° dr.birke@abaco-hilden.de ° www.immobilien-heske.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Erkrath
> 4 Zimmer
> 118 m² Wohnfläche
> Objektnummer: HHH1.HH.1307

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	40699 Erkrath
Baujahr	1962
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	118 m²
Nutzfläche (ca.)	65 m²
Grundstücksfläche (ca.)	689 m²
Kaufpreis	345.000,- €
Garage	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Kohle
Endenergiebedarf	560 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2035-09-06
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1959
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Alternativ
Ausstattung	STANDARD
Zustand	sanierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese Immobilie eröffnet verschiedene Möglichkeiten, eigene Wohn- und Nutzungsideen umzusetzen. Ob durch eine Modernisierung des Bestands oder, vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen und der baurechtlichen Zulässigkeit, durch einen Abriss mit anschließendem Neubau. Mit einer Gesamtgröße von ca. 689 m² und einem Zuschnitt von ca. 18 m Breite und ca. 38 m Tiefe wäre es gut mit einem Einfamilien- oder Doppelhaus bebaubar.

Das Wohnhaus mit angebauter, geräumiger Garage und einem Nebengebäude von ca. 27 m² wurde 1962 in massiver Bauweise errichtet. Das Haus ist voll unterkellert. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 118 m² und verteilt sich auf das Erdgeschoss mit ca. 62 m² sowie das Dachgeschoss mit ca. 56 m².

Vom Seiteneingang gelangt man in die Diele und von dort in den Flur des Erdgeschosses. Dieser führt zur Wohnküche, zum Wohnzimmer, zu einem Schlafzimmer und zu einem Badezimmer mit WC. Eine Treppe hinter der Küche führt in den Hof. Von dort sind das Nebengebäude, das zuletzt als Werkstatt genutzt wurde, und die Garage erreichbar.

Über die Treppe im Hauptflur gelangt man ins Dachgeschoss. Die Räume sind ähnlich wie im Erdgeschoss angeordnet. Vom Flur im Erdgeschoss ist der ca. 65 m² große Keller zugänglich.

Das Anwesen ist insgesamt stark renovierungsbedürftig und benötigt ein grundlegendes Sanierungskonzept. Es ist individuell abzuwägen ob eine Kernsanierung oder ein Abriss mit Neubau in Betracht kommt.

Ausstattung:

Das in massiver Bauweise errichtete Wohnhaus und die Nebengebäude befinden sich hinsichtlich ihrer Grundsubstanz in einem dem Baujahr entsprechenden sanierungsbedürfigen Zustand.

Die Holzfenster sind überwiegend aus dem Baujahr und einfach verglast. Sie verfügen über innenliegende Rollläden. Einige Fenster wurden 1978 durch zweifach verglaste Holzfenster ersetzt. In den Wohn- und Schlafräumen sowie in den Fluren ist Teppichboden verlegt. Küche und Bäder sind mit Boden- und Wandfliesen aus dem Baujahr ausgestattet. Die Wände sind tapeziert.

Die Zimmertüren und Türrahmen bestehen aus dunkelbraunem Holz. Die elektrische Anlage entspricht nach vorliegenden Angaben dem Baujahr.

Die Beheizung erfolgt über eine Koks-Zentralheizung von 1996. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer.

Lagebeschreibung:

Erkrath liegt im Kreis Mettmann, unmittelbar östlich der Landeshauptstadt Düsseldorf. Die Liegenschaft befindet sich iin Erkrath Kempen, südöstlich des Erkrather Zentrums und in der Nähe der Stadtgrenze zu Hilden. Damit verbindet der Standort die Nähe zu Düsseldorf und Hilden mit der Wohnlage in einem Erkrather Stadtteil.
Die Lage wird als ruhig und überwiegend durch Anliegerverkehr geprägt beschrieben. Einrichtungen des täglichen Bedarfs und weitere Angebote der Infrastruktur sind im Stadtgebiet sowie in den angrenzenden Bereichen von Unterfeldhaus und Alt-Erkrath erreichbar.
Die Nahversorgung ist als gut einzustufen. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind im Stadtgebiet Erkrath und in den angrenzenden Bereichen von Unterfeldhaus bzw. Alt-Erkrath in kurzer Distanz vorhanden. Auch

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Abaco Immobilien Hilden
Richrather Straße 111 ° 40723 Hilden
Tel.: 02103-298 390 ° Fax: 02103-298 397
dr.birke@abaco-hilden.de ° www.immobilien-heske.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Erkrath
> 4 Zimmer
> 118 m² Wohnfläche
> Objektnummer: HHH1.HH.1307

Bildungs- und Betreuungsangebote sind im Stadtgebiet breit vertreten; beispielsweise mit einem gut ausgebauten Schulangebot mit sieben Grundschulen sowie weiterführenden Schulen in Alt-Erkrath und Hochdahl.
Die Verkehrsanbindung ist insgesamt gut. Der öffentliche Personennahverkehr ist über Bushaltestellen im Umfeld sowie über die S-Bahn-Anbindung in Millrath sichergestellt; von dort bestehen Verbindungen insbesondere in Richtung Düsseldorf und Wuppertal. Über das überörtliche Straßennetz sind zudem die Nachbarstädte Hilden, Düsseldorf und das weitere Rhein-Ruhr-Gebiet gut erreichbar.

Sonstiges:

Für weitere Informationen zum Grundstück fordern Sie bitte unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer) das ausführliche Exposé an!

Die Maklercourtage beträgt für Käufer und Verkäufer jeweils 3,57 % des Kaufpreises inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer. Sie wird mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags fällig, soweit die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Objektbilder:

IHausansicht

Hausansicht

Hausansicht

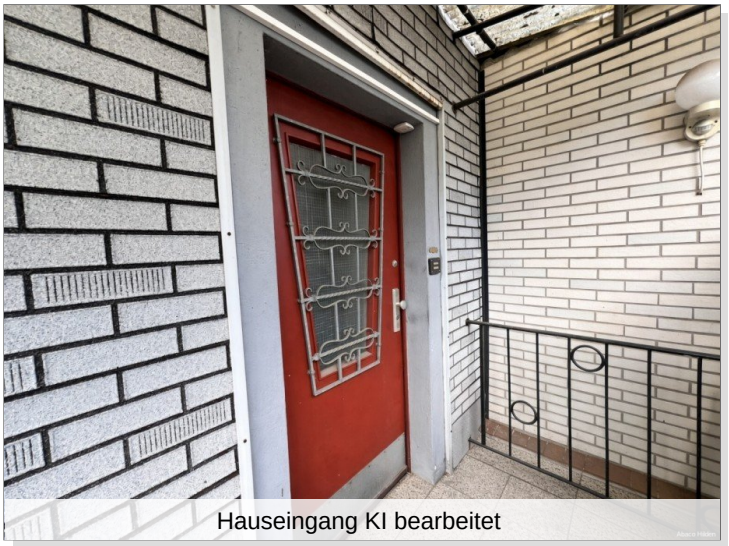
Garten vorne

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Abaco Immobilien Hilden
Richrather Straße 111 ° 40723 Hilden
Tel.: 02103-298 390 ° Fax: 02103-298 397
dr.birke@abaco-hilden.de ° www.immobilien-heske.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Erkrath
> 4 Zimmer
> 118 m² Wohnfläche
> Objektnummer: HHH1.HH.1307



Hauseingang KI bearbeitet

Flur Ki bearbeitet

Nebengebäude KI bearbeitet

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Abaco Immobilien Hilden
Richrather Straße 111 ° 40723 Hilden
Tel.: 02103-298 390 ° Fax: 02103-298 397
dr.birke@abaco-hilden.de ° www.immobilien-heske.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Erkrath
> 4 Zimmer
> 118 m² Wohnfläche
> Objektnummer: HHH1.HH.1307

Ansprechpartner:

Herr Harald Heske

Telefon: 00492103298390
E-Mail: heske@abaco-hilden.de

Firmendaten:

Abaco Immobilien Hilden
Richrather Straße 111

40723 Hilden

Tel.: +49 (0) 2103 / 298 390
Fax: +49 (0) 2103 / 298 397
E-Mail: info@abaco-hilden.de
Internet: www.abaco-hilden.de

Geschäftsinhaber:
Dr. Christian Birke

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 463227291

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Amt für öffentliche Ordnung der Stadt Köln.
Aufsichtsbehörde: Gewerbeaufsichtsamt Stadt Köln,
Willy-Brand-Platz 3, 50679 Köln, Tel.: +49 221 2212 7751

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026