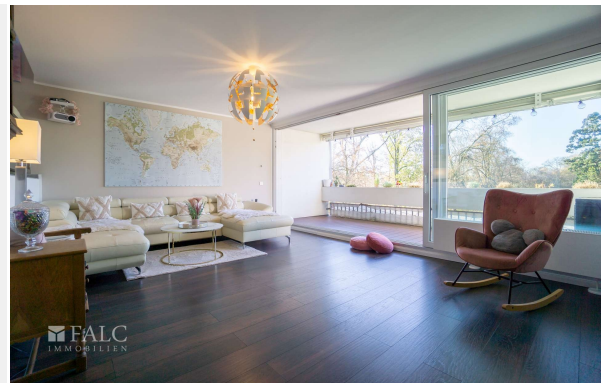




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-VD-76895

**Exklusives Wohnerlebnis: 3-Ebenen-Maisonette mit sonniger Dachterrasse**

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**350.000,00 €**

**3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>126,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1968</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuernung</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>04.09.2029</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>136 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>05.09.2019</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im Stadtteil Hochdahl der Stadt Erkrath. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, wenig Durchgangsverkehr und einer angenehmen, gewachsenen Nachbarschaft – ideale Voraussetzungen für Familien, die ein sicheres und entspanntes Wohnumfeld schätzen. Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Spielplätze, Grünflächen und verkehrsberuhigte Bereiche bieten Kindern zahlreiche Möglichkeiten für ein unbeschwertes Aufwachsen.*

*Ein besonderer Mehrwert dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zum Neandertal, einem der bekanntesten Natur- und Naherholungsgebiete der Region. Weitläufige Wander- und Radwege, Wälder und Wiesen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Familienausflügen in die Natur ein. Das Neandertal bietet nicht nur einen hohen Erholungswert, sondern auch ein abwechslungsreiches Freizeit- und Bildungsangebot für Groß und Klein, wodurch sich Naturerlebnis und Alltagsleben ideal verbinden lassen.*

*Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte und weitere Dienstleister sind in kurzer Distanz erreichbar. Cafés, Restaurants und kleinere Geschäfte im Zentrum von Hochdahl ergänzen die gute Infrastruktur und sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet: Der S-Bahnhof Erkrath-Hochdahl ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Düsseldorf und Wuppertal, während die nahegelegenen Autobahnen A3 und A46 eine zügige Erreichbarkeit der umliegenden Städte gewährleisten. Insgesamt vereint diese Lage ruhiges, familiengerechtes Wohnen mit naturnahem Freizeitwert, einer sehr guten Infrastruktur und optimaler Anbindung – ein idealer Standort für Familien und alle, die stadtnah und dennoch im Grünen leben möchten.*

## Objektbeschreibung

*Sie wünschen sich ein Zuhause, das Ruhe, Qualität und Großzügigkeit vereint? Ein Ort, an dem anspruchsvolle Architektur auf ein gediegenes Wohnumfeld trifft? Dann laden wir Sie ein, eine Immobilie kennenzulernen, die diesen Anspruch mit Leben füllt.*

*Die exklusive Maisonette-Wohnung befindet sich in der 3. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihr modernes Haus-im-Haus-Konzept mit offenem Split-Level-Grundriss. Der Zugang erfolgt über einen Laubengang mit Blick ins Grüne, der bereits beim Betreten ein Gefühl von Ruhe und Privatsphäre vermittelt. Im Eingangsbereich empfängt Sie eine großzügige Diele mit angrenzendem Gäste-WC und Dusche, das durch seine moderne Gestaltung und ein Tageslichtfenster überzeugt. Ein praktischer Einbauschränk in der Diele bietet*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

*zudem Platz für Waschmaschine und Trockner und sorgt für Ordnung im Alltag.*

*Der offen gestaltete Essbereich bildet das kommunikative Zentrum der Wohnung und geht fließend in die angrenzende Küche über. Durch die offene Gestaltung ergeben sich spannende Blickachsen in den darunterliegenden Wohnbereich und nach außen, was den luftigen Charakter der Wohnung unterstreicht. Über wenige Stufen gelangt man in das großzügige Wohnzimmer, das mit seiner Größe und dem direkten Zugang zur Loggia begeistert. Ein großflächiges Hebeschiebefenster lässt sich weit öffnen und schafft ein nahezu nahtloses Zusammenspiel von Innen- und Außenraum. Die elektrische Markise sorgt dabei für angenehmen Sonnenschutz.*

*Auf der darunterliegenden Wohnebene befinden sich zwei gut geschnittene Kinderzimmer sowie das komfortabel ausgestattete Hauptbad mit Badewanne, separater Dusche, Doppelwaschbecken und einem maßangefertigten Stauraum. Eine weitere Ebene bietet zusätzliche Rückzugsräume mit einem großzügigen Elternschlafzimmer, einem flexibel nutzbaren Arbeits- oder weiterem Kinderzimmer sowie einem Abstellraum, der wertvolle zusätzliche Nutzfläche schafft oder, wie aktuell auch, als begehbare Schuhgalerie genutzt werden kann.*

*Ein echtes Highlight erwartet Sie im oberen Bereich der Wohnung: Die großzügige Dachterrasse entfaltet sich als private Wohlfühloase über den Dächern. Teilweise überdacht und mit Strom- sowie einem Wasseranschluss ausgestattet, bietet sie den perfekten Rahmen für stilvolle Sommerabende, entspannte Stunden im Freien oder gesellige Begegnungen in besonderem Ambiente. Der direkt angeschlossene Dachboden ergänzt dieses exklusive Außenrefugium um wertvollen zusätzlichen Raum – ideal für diskreten Stauraum, individuelle Hobbys oder kreative Nutzungsmöglichkeiten.*

*Die Wohnung insgesamt präsentiert sich in vollständig renoviertem Zustand und überzeugt durch eine wertige Ausstattung. Hochwertige Bodenbeläge, teilweise abgehangene Decken mit integrierter Beleuchtung, elektrische Rollläden in den Schlafräumen, sowie eine zeitgemäße technische Ausstattung sorgen für ein komfortables Wohngefühl. Beheizt wird das Gebäude über eine zentrale Fernwärmeversorgung, ein leistungsstarker Internetanschluss ist ebenfalls vorhanden.*

*Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie eine Vielzahl gemeinschaftlich nutzbarer Einrichtungen, darunter ein Fahrradkeller, eine Waschküche, ein Trockenraum, ein überdachter Fahrradstellplatz sowie ein gepflegter Gemeinschaftsgarten, der zusätzlichen Raum für Erholung im Grünen bietet. Im Kaufpreis enthalten ist zudem die maßgefertigte Einbauküche mit hochwertigen Granitarbeitsflächen inklusive einer neuen Neff Spülmaschine aus 2025.*

*Interessiert? Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***Vorzügen dieser Immobilie. Nutzen Sie vorab unseren digitalen 360°-Immobilien-Rundgang für einen ersten Eindruck!***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

- **Wohnfläche: 126,64 m<sup>2</sup>**
- **Anzahl der Zimmer: 5**
- **Baujahr: 1968**
- **2024 wurde die Wohnung zuletzt renoviert**
- **Elektroinstallation in 2000 überwiegend erneuert**
- **Gäste-WC mit Dusche wurde in 2024 erneuert**
- **Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne (2000)**
- **Küche mit moderner Ausstattung und Granitarbeitsfläche (2015)**
- **großes Hebeschiebefensters mit drei Elementen im Wohnzimmer**
- **Sonnen-Terrasse und Loggia vorhanden**
- **elektrische Markise und elektrische Rollläden**
- **Keller vorhanden**
- **Dachboden mit ca. 40 m<sup>2</sup> zur Mitnutzung**
- **Einbauschränk in der Diele für Waschmaschine und Trockner**
- **Spielplatz hinter dem Haus**
- **Ruhige Wohngegend mit guter Nahversorgung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Sonstiges**

***Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen unserer Auftraggeber. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.***

***Weitere interessante Immobilienangebote: [www.falcimmo.de](http://www.falcimmo.de)***

***Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Dann nutzen Sie unser bundesweites Netz von Immobilienprofis, unsere lokale Fachkompetenz und unsere innovativen Vertriebs-Ideen. Gerne erstellen wir Ihnen kostenfrei und unverbindlich ein Verkaufswertgutachten sowie ein individuelles Marketing- und Vertriebskonzept für Ihre Immobilie. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!***

***Mobil: 0176-811 39 307***

***Büro: 02151-412 7 217***

### ***Energieausweis:***

***-Energieausweistyp: Verbrauchsausweis***

***-Endenergiebedarf: 136 kWh/m<sup>2</sup>\*a***

***-Hauptenergieträger: Fernwärme***

***-Baujahr des Gebäudes: 1968***

***-Baujahr der Heizung: 1968***

***-Gültigkeit des Energieausweises: 04.09.2029***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



FALC  
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**FALC**  
IMMOBILIEN



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)