

**FAMILIENTRAUM MIT GARTEN -  
VIEL RAUM ZUM WOHLFÜHLEN -  
REIHENHAUS, SPLITLEVEL UND  
GARAGE, RUHIGE LAGE IN ERKRATH**

Neuenhausstr. 52 in 40699 Erkrath

**Kaufpreis: € 449.000,-**



## DATEN & FAKTEN

Wohneinheiten	1	Grundstücksgröße	148 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl	4	Baujahr	1979
Bäder / WC	1 / 1	Zustand	modernisierungsbedürftig
Wohnfläche	141 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentral-Fernwärme
Terrasse mit Garten	vorhanden	Garage	1

## ANGABEN GEMÄß GEG

Liegt mir noch nicht vor!!!

## IHR ANSPRECHPARTNER

Frau Christine Reperich  
Telefon: 0202 317 489 0  
E-Mail: [info@immobilien-wuppertal.de](mailto:info@immobilien-wuppertal.de)

## DIE IMMOBILIE

Dieses Reihenmittelhaus wurde im Jahr 1979 in solider, massiver Bauweise errichtet und bietet mit ca. 141 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für eine Familie.

Das Haus ist in Split-Level-Bauweise angelegt, wodurch sich die verschiedenen Ebenen sinnvoll voneinander abgrenzen und eine durchdachte Raumaufteilung entsteht. Es erstreckt sich über mehrere Etagen und ist vollunterkellert. Zusätzlich ist das Dachgeschoss bereits ausgebaut und kann flexibel genutzt werden.

Die Fassade ist im Erdgeschoss verklekt, während das Obergeschoss mit Schieferplatten versehen ist. Das Gebäude wird durch ein Pultdach abgeschlossen.

Zum Haus gehört eine Terrasse mit angrenzendem Geräteschuppen sowie eine kleine Gartenfläche. Der Zugang zum Grundstück ist zusätzlich über den Garten möglich. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 148 m<sup>2</sup>.

Zum Haus gehört eine Garage, die sich auf einem nahegelegenen Garagenhof befindet.





**IMPRESSIONEN**



## DIE GRUNDRISSGESTALTUNG

Der Zugang zum Haus erfolgt über sechs Stufen. Ein Dachüberstand schützt den Eingangsbereich zuverlässig vor Witterungseinflüssen.

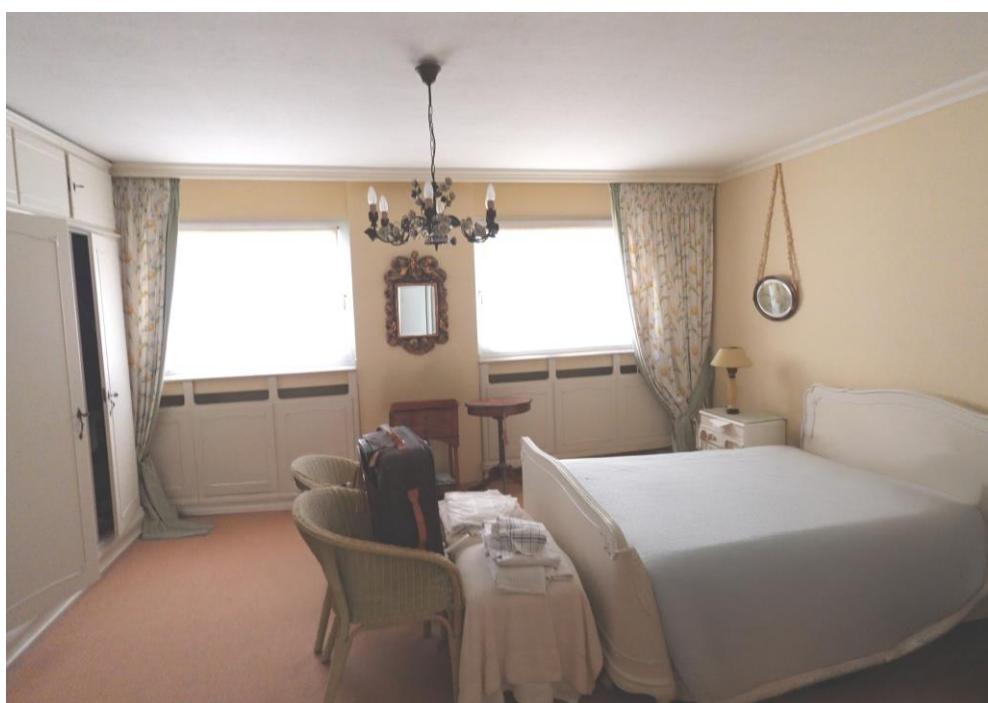
Nach dem Betreten des Hauses gelangt man in die zentrale Diele, von der aus das Gäste-WC sowie die Küche mit angrenzendem Essbereich erreichbar sind.

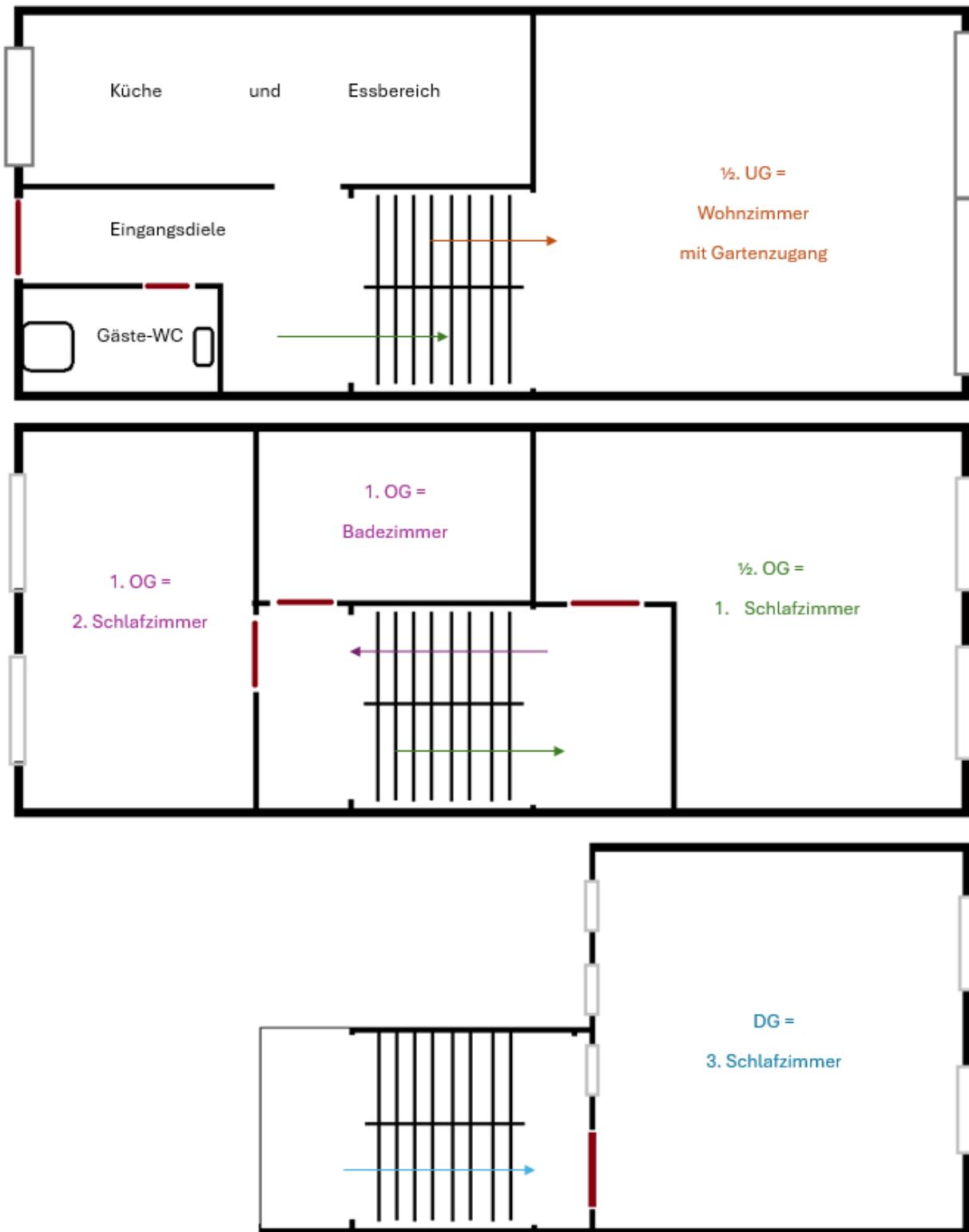
Durch die Split-Level-Bauweise ist das großzügige Wohnzimmer eine halbe Treppe tiefer angeordnet. Große Schiebetürelemente öffnen den Raum zur Terrasse und schaffen zugleich einen direkten Zugang zur rückwärtigen Gartenfläche. Die Aufteilung ermöglicht eine klare Trennung zwischen Koch-/Essbereich und dem Wohnraum. Vom Wohnzimmer führt ein weiterer Treppenabgang in das Untergeschoss. Dort befinden sich zusätzliche Nutzräume wie Heizungsraum, Waschküche oder Abstellbereiche. Die genaue Nutzung und Aufteilung der Kellerräume kann individuell angepasst werden.

Von der Eingangsdiele aus führt eine halbe Treppe nach oben zu einem sehr großzügig geschnittenen Schlafzimmer (ursprünglich war dieser Bereich als zwei separate Räume geplant). Der dort fest eingebaute Kleiderschrank sowie die Heizkörperverkleidung sind im Stil der Bauzeit gehalten und prägen das wohnliche Erscheinungsbild. Die weitere Möblierung des Raumes wurde gestalterisch auf diesen Altbaucharme abgestimmt.

Über wenige weitere Stufen gelangt man auf die nächste Wohnebene. Dort befinden sich ein Tageslichtbad sowie ein weiteres helles Schlafzimmer mit Dachschräge.

Noch eine halbe Treppe höher liegt ein weiteres sehr helles Zimmer, das ebenfalls mit einem Einbauschrank ausgestattet ist. Dieser Raum verfügt über zwei Fenster auf Brüstungshöhe sowie zusätzlich über vier Oberlichter, was für eine sehr gute Belichtung sorgt.





Die Grundrisse dienen ausschließlich nur zur räumlichen Orientierung.

## DIE AUSSTATTUNG

Die Beheizung des Hauses erfolgt vermutlich über eine zentrale Fernwärmeheizung. Es wird angenommen, dass die Wärmeversorgung durch ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk für die gesamte Siedlung bereitgestellt wird. In den Wohnräumen sind mehrheitlich baujahrestypische Rippenheizkörper installiert. Im Wohnbereich, direkt vor dem bodentiefen Terrassenfenster, befindet sich zusätzlich eine Bodenkanalheizung (Unterflurkonvektor).

Die Elektroinstallationen entsprechen überwiegend dem Stand des Baujahrs.

Bei den Fenstern handelt es sich überwiegend um Metall- und Holzrahmen mit Isolierverglasung. Im Erdgeschoss sind die Fenster mit Außenrollläden ausgestattet.

Die Haustür ist massiv ausgeführt. Die Innentüren sind überwiegend holzfurniert und mit Metallzargen versehen.

Die Wandoberflächen sind größtenteils tapziert und weiß gestrichen. In den

Bädern wurden Fliesen verwendet. Teils sind im Flurbereich riesige Spiegelwände vorhanden.

Die sanitären Anlagen befinden sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Das Gäste-WC ist innenliegend und mit einem Waschtisch sowie einem WC ausgestattet. Das Bad verfügt über ein Dachflächenfenster, eine Badewanne, eine Dusche, einen Waschtisch und ein WC.

Als Bodenbeläge wurden im Erdgeschoss überwiegend Marmorfliesen verlegt. Auch im Obergeschoß, in den Bädern sowie in der Küche wurden Fliesen verwendet.

Die Geschosse sind über eine weiß lackierte Holz-Innentreppe mit Metallkonstruktion verbunden.

Das Haus befindet sich in einem größtenteils dem Baujahr entsprechenden Zustand. Einzelne Ausstattungsmerkmale sind modernisierungsbedürftig und bieten Raum für eine individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen.



## DIE LAGEBESCHREIBUNG

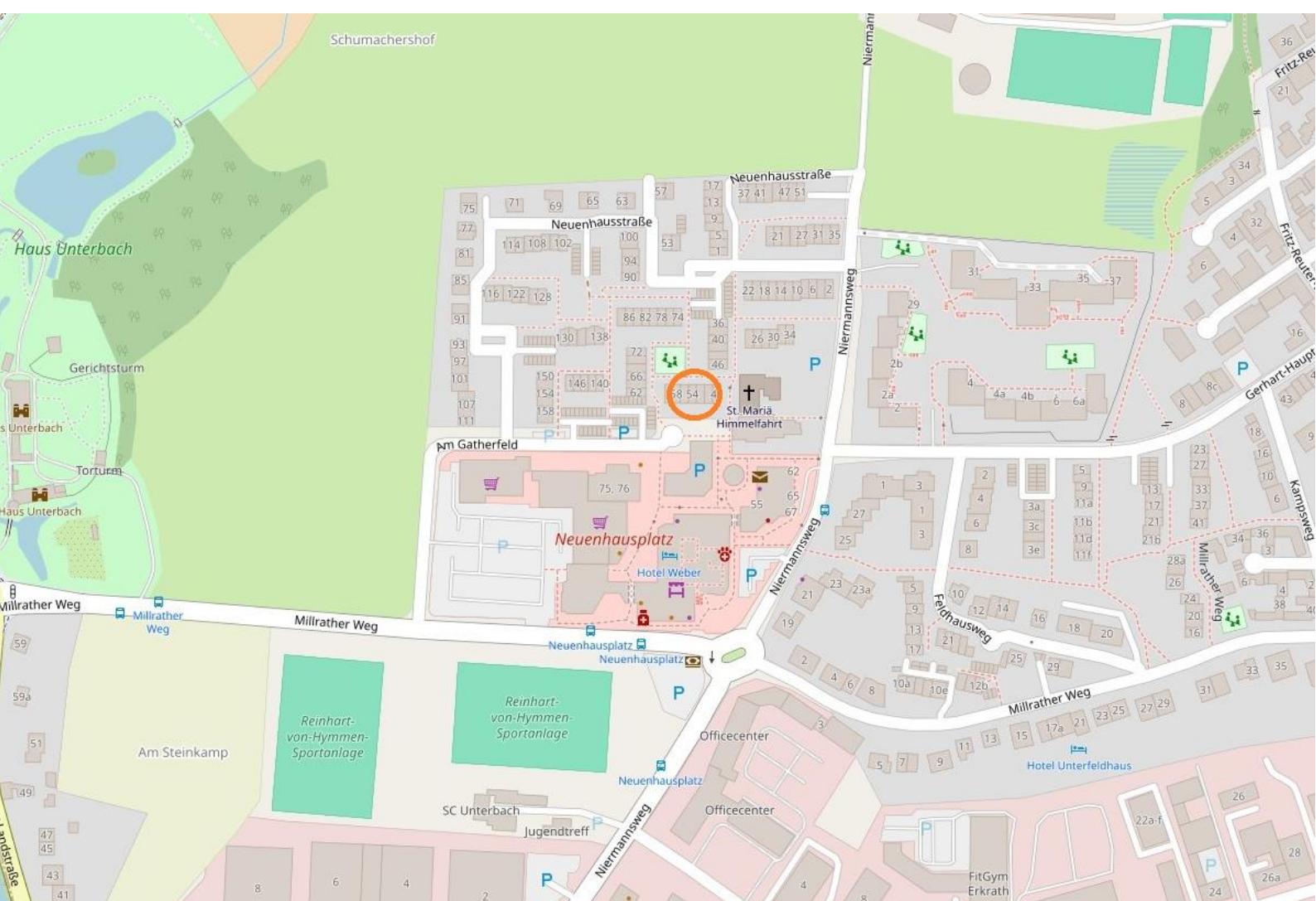
Die Immobilie befindet sich in Erkrath in einem gewachsenen Wohngebiet mit überwiegender Reihenhausbebauung.

Die Lage zeichnet sich durch eine familienfreundliche Umgebung aus. Direkt gegenüber dem Haus befindet sich ein Spielplatz. Von der Küche aus besteht die Möglichkeit, die spielenden Kinder jederzeit im Blick zu behalten.

Zwei Lebensmitteldiscounter befinden sich in nur etwa 270 Metern Entfernung. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe liegt ein Sportclub. Kindertagesstätten

sowie Grundschulen sind im Umkreis von rund einem Kilometer vorhanden. Das Naherholungsgebiet rund um das bekannte Ausflugsziel „Haus Unterbach“ ist ebenfalls gut erreichbar und bietet zusätzliche Freizeitmöglichkeiten.

Die nächste Bushaltestelle mit Anbindung an die Linien 735, 737 und 781 liegt in ca. 300 Metern Entfernung. Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist durch die Autobahnauffahrt in etwa 1,5 Kilometern Entfernung gewährleistet.



© openstreetmap.org

## DIE ANGEBOTSBEDINGUNGEN

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an den Makler eine anteilige Käuferprovision in Höhe von 3,57 %. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist fällig und zahlbar mit Beurkundung und Rechnungslegung. Alle Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Makler haftet nicht für Irrtümer oder Schriftfehler. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrund-

lage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Die aktuellen Marktpreise für Immobilien haben sich in den letzten Jahren nach oben entwickelt. In Einzelfällen bieten Kaufinteressenten Preise, die oberhalb der Angebotspreise liegen. Insoweit können wir leider nicht garantieren, dass ein Verkauf zum angegebenen Verkaufspreis erfolgen kann, wenn zeitgleich mehrere Kaufinteressenten auftreten, die sich „gegenseitig überbieten“.

### Frank Müller Immobilien

Beyeröhde 1  
42389 Wuppertal

Telefon: +49 (0)202 – 317 489 0  
Telefax: +49 (0)202 – 317 489 50  
Web: [www.immobiliens-wuppertal.de](http://www.immobiliens-wuppertal.de)  
E-Mail: [info@immobilien-wuppertal.de](mailto:info@immobilien-wuppertal.de)

### Öffnungszeiten

Zu folgenden Zeiten sind wir üblicherweise für Sie da:  
Montag-Donnerstag: 09.00 – 18.00 Uhr  
Freitag: 09.00 – 17.00 Uhr

*Besser schnell schlau! Laden Sie sich die fmi-App auf Ihr Smartphone oder Tablet und lassen sich über neue Immobilienangebote informieren, bevor wir diese anderweitig veröffentlichen. Auch interessante News zu Immobilienthemen erhalten Sie über die App! Hier der Link und QR-Code zur Downloadapp für IOS- und Android-Geräte: <https://www.ammonberatung.de/app-fmi/store.php>*

