3-Familienhaus mit Garten und Garage in Erkrath-Hochdahl

Feldsstraße 9
40699 Erkrath

Zimmer:	8,00
Wohnfläche ca.:	178,00 m²
Kaufpreis:	569.000,00 EUR
Scout-ID:	160383711
Objekt-Nr.:	Feld9

ERNST IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner:
ERNST IMMOBILIEN
Herr Michael Ernst
E-Mail: office@michaelernstimmobilien.de
Tel: +49 2104 3012305
Web: https://www.michaelernstimmobilien.de

Haustyp:	Reihenmittelhaus
Grundstücksfläche ca.:	318,00 m²
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	3
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1960
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2020
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergiebedarf:	298,97 kWh/(m²*a)
Baujahr laut Energieausweis:	1983
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 3%

3% inkl. MwSt. vom Käufer nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags an Ernst Immobilien.

3-Familienhaus mit Garten und Garage in Erkrath-Hochdahl

Feldsstraße 9
40699 Erkrath

Zimmer:	8,00
Wohnfläche ca.:	178,00 m²
Kaufpreis:	569.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

In einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend von Erkrath-Hochdahl präsentiert sich dieses gepflegte und äußerst attraktive 3-Familienhaus in der Feldstraße 9 als hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger mit dem Wunsch nach zusätzlicher Mieteinnahme. Die Immobilie befindet sich in begehrter Südlage und überzeugt durch ihre solide Bausubstanz, die vielseitige Nutzungsmöglichkeit sowie ein liebevoll angelegtes Grundstück, das zum Verweilen einlädt. Auf einem großzügigen und sonnigen Grundstück gelegen, fügt sich das Haus harmonisch in die ruhige Nachbarschaft ein und bietet seinen Bewohnern ein hohes Maß an Lebensqualität.

Besonderer Blickfang ist der gepflegte Garten, der mit viel Hingabe gestaltet wurde und über eine gemütliche Terrasse sowie ein charmantes Gartenhaus verfügt. Hier lassen sich ruhige Stunden im Grünen genießen. Die Garage, die sich direkt auf dem Grundstück befindet, ist im Kaufpreis enthalten und bietet nicht nur Schutz für das Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum.

Das Haus verfügt über drei separat nutzbare Wohneinheiten, die jeweils mit einem eigenen Charakter überzeugen. Im Erdgeschoss befindet sich eine rund 65 Quadratmeter große, behindertengerecht ausgebaute Wohnung, die über einen stufenlosen Zugang, eine großzügige Terrasse und direkten Gartenzugang verfügt. Diese Einheit wird aktuell von der Eigentümerin selbst bewohnt, die nach dem Verkauf zunächst (nach Absprache) gerne als Mieterin im Haus verbleiben möchte, was eine sofortige, sichere Mietzahlung gewährleistet und dem Käufer eine besonders unkomplizierte Übernahme ermöglicht.

Im ersten Obergeschoss befindet sich eine großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ebenfalls ca. 65 Quadratmetern Wohnfläche. Diese Wohnung ist seit vielen Jahren an zuverlässige Mieter vergeben und verfügt über einen sonnigen Balkon, der sich zur Gartenseite hin ausrichtet. Große Fensterfronten sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre, während der gepflegte Zustand der Wohnung einen langfristig attraktiven Vermietungsstandard bietet.

Das Dachgeschoss wurde als charmante 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 48 Quadratmetern ausgebaut und besticht durch modernes Wohnen unter dem Dach. Ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche sowie einem stilvollen Echtholzparkett, richtet sich diese Wohnung insbesondere an Einzelpersonen oder Paare mit gehobenen Ansprüchen. Auch diese Einheit ist solide und gut vermietet.

Das gesamte Gebäude wurde laufend instand gehalten und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die derzeitigen Mieterstruktur ist stabil, das Mietverhältnis mit der Eigentümerin bietet für einen Käufer zusätzliche Sicherheit und Flexibilität. Die Aufteilung in drei separate Einheiten schafft vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als reines Anlageobjekt, zur teilweisen Eigennutzung oder als Mehrgenerationenhaus.

Die Lage in Erkrath-Hochdahl zeichnet sich durch ihre ruhige, familienfreundliche Umgebung aus, kombiniert mit einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe, ebenso wie der S-Bahnhof Hochdahl mit direkter Anbindung nach Düsseldorf und Wuppertal. Naturnahe Freizeitmöglichkeiten, Spazierwege und das nahegelegene Neandertal unterstreichen den hohen Wohnwert dieser Adresse.

Mit diesem Objekt erwerben Sie nicht nur ein Haus, sondern eine durchdachte, wertstabile Immobilie mit Potenzial – sei es zur reinen Kapitalanlage oder für die Kombination aus Wohnen und Vermieten in einer der gefragtesten Lagen des Rheinlands.

Mieteinahmen:
Erdgeschoß: 600,00€ Kaltmiete
1. Obergeschoß: 500,00€ Kaltmiete
Dachgeschoß: 400,00€ Kaltmiete
= 1500,00€ Kaltmiete monatlich

Lage:

Erkrath-Hochdahl, genauer die Feldstraße 9 im Postleitzahlbereich40699, liegt im östlichen Stadtteil von Erkrath (NRW), einem begehrten Vorort von Düsseldorf. Hochdahl ist mit über 27000 Einwohnern der größte der drei Stadtteile und bekannt für seine grüne, familienfreundliche Umgebung und ausgezeichnete Infrastruktur.

Die Lage zeichnet sich besonders durch die Nähe zu vielseitigen Naherholungsgebieten aus: Das idyllische Neandertal, das Neandertal-Museum sowie das Naturschutzgebiet Mahnerter Bachtal sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar und bieten ein breites Freizeitangebot von Spaziergängen bis zu Museumsbesuchen. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch Sportvereine, Schwimmbad und Wildgehege in der Umgebung.

Die Verkehrsanbindungen sind hervorragend: In etwa 10Minuten Fußweg erreicht man die S-Bahn-Station Hochdahl-Millrath, von wo aus man in circa 12 Minuten den Düsseldorfer Hauptbahnhof erreicht. Zusätzlich sorgen mehrere Buslinien sowie Nähe zu den Autobahnen A3 und A46 für reibungslose Verbindungen nach Düsseldorf, Wuppertal, Köln und überregional . Der Düsseldorfer Flughafen ist etwa 15–25Autominuten entfernt.

Die infrastrukturelle Versorgung vor Ort ist praktisch umfassend: Mehrere Supermärkte, der beliebte Wochenmarkt am Hochdahler Zentrum, Apotheke, Ärzte, Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen – einschließlich Gymnasium, Realschule und Hauptschule – befinden sich in naher Reichweite . Darüber hinaus bereichern kulturelle Einrichtungen wie das Planetarium „Stellarium“ im Bürgerhaus, die historische Neanderkirche und das Lokschuppen-Museum das Ortsbild.

Insgesamt vereint Feldstraße9 alle Vorteile einer ruhigen, grünen Wohnlage mit bester Anbindung an Stadt, Kultur und Natur – eine ideale Kombination für Familien, Berufspendler und naturnah lebende Menschen.

Powered by ImmobilienScout24

3-Familienhaus mit Garten und Garage in Erkrath-Hochdahl

Feldsstraße 9
40699 Erkrath

Zimmer:	8,00
Wohnfläche ca.:	178,00 m²
Kaufpreis:	569.000,00 EUR

Hausansicht

Hausansicht

Wohnzimmer Dachgeschoß

Wohnzimmer Dachgeschoß

3-Familienhaus mit Garten und Garage in Erkrath-Hochdahl

Feldsstraße 9
40699 Erkrath

Zimmer:	8,00
Wohnfläche ca.:	178,00 m²
Kaufpreis:	569.000,00 EUR

Bad Dachgeschoß

Küche Dachgeschoß

Küche Dachgeschoß

Schlafzimmer Dachgeschoß

3-Familienhaus mit Garten und Garage in Erkrath-Hochdahl

Feldsstraße 9
40699 Erkrath

Zimmer:	8,00
Wohnfläche ca.:	178,00 m²
Kaufpreis:	569.000,00 EUR

Diele Dachgeschoß

Balkon 1.OG

Wohnzimmer 1.OG

Bad 1.OG

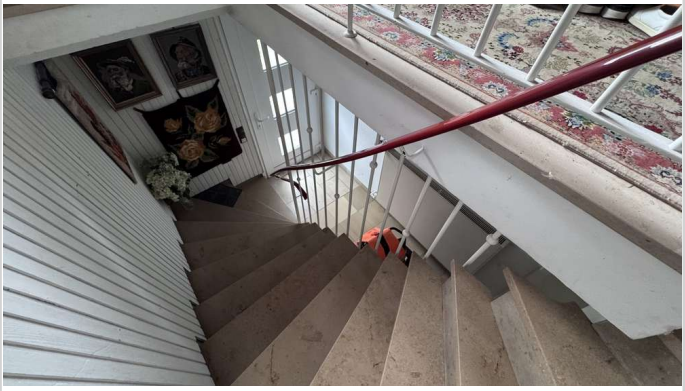
3-Familienhaus mit Garten und Garage in Erkrath-Hochdahl

Feldsstraße 9
40699 Erkrath

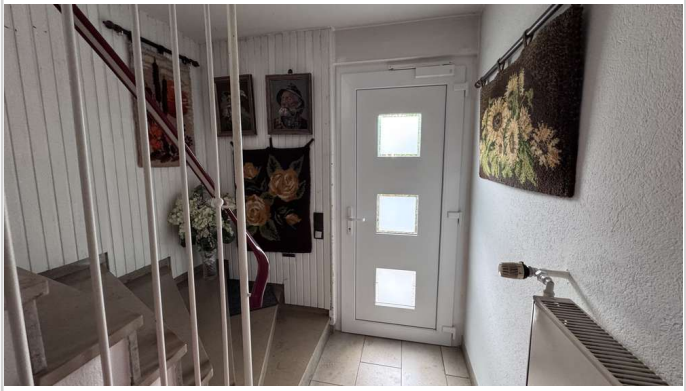
Zimmer:	8,00
Wohnfläche ca.:	178,00 m²
Kaufpreis:	569.000,00 EUR

Diele 1.OG

Küche 1.OG



Treppenhaus



Hauseingang

3-Familienhaus mit Garten und Garage in Erkrath-Hochdahl

Feldsstraße 9
40699 Erkrath

Zimmer:	8,00
Wohnfläche ca.:	178,00 m²
Kaufpreis:	569.000,00 EUR

Bad EG

Bad EG

Diele EG

Küche EG

3-Familienhaus mit Garten und Garage in Erkrath-Hochdahl

Feldsstraße 9
40699 Erkrath

Zimmer:	8,00
Wohnfläche ca.:	178,00 m²
Kaufpreis:	569.000,00 EUR

Garten

Garten

Garten

Garten

3-Familienhaus mit Garten und Garage in Erkrath-Hochdahl

Feldsstraße 9
40699 Erkrath

Zimmer:	8,00
Wohnfläche ca.:	178,00 m²
Kaufpreis:	569.000,00 EUR

Garten

Garten

Garten

Garten

3-Familienhaus mit Garten und Garage in Erkrath-Hochdahl

Feldsstraße 9
40699 Erkrath

Zimmer:	8,00
Wohnfläche ca.:	178,00 m²
Kaufpreis:	569.000,00 EUR

Hausansicht

Garage

Werbung

Luftbild

3-Familienhaus mit Garten und Garage in Erkrath-Hochdahl

Feldsstraße 9
40699 Erkrath

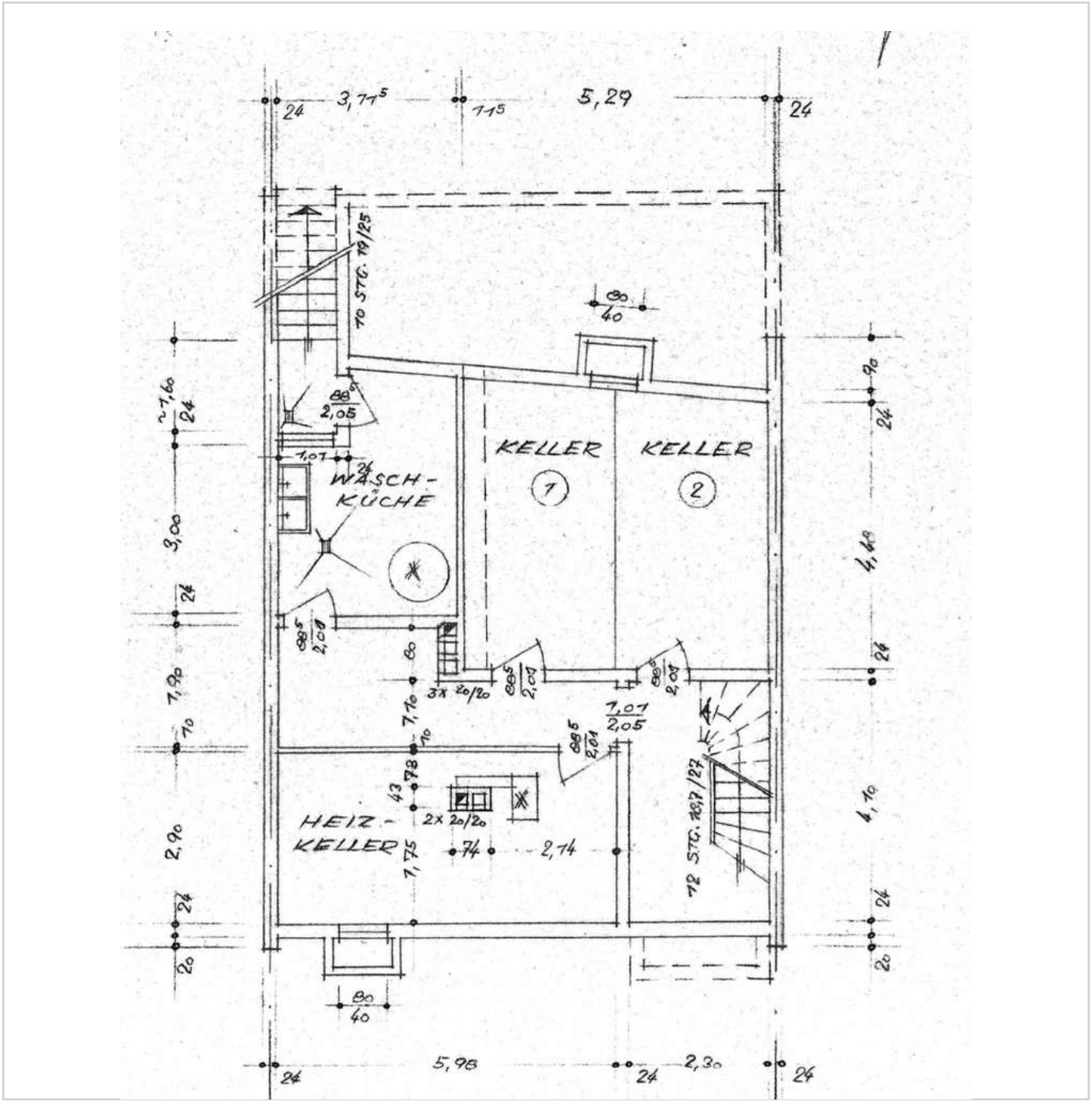
Zimmer:	8,00
Wohnfläche ca.:	178,00 m²
Kaufpreis:	569.000,00 EUR

Grundstück

3-Familienhaus mit Garten und Garage in Erkrath-Hochdahl

Feldsstraße 9
40699 Erkrath

Zimmer:	8,00
Wohnfläche ca.:	178,00 m²
Kaufpreis:	569.000,00 EUR



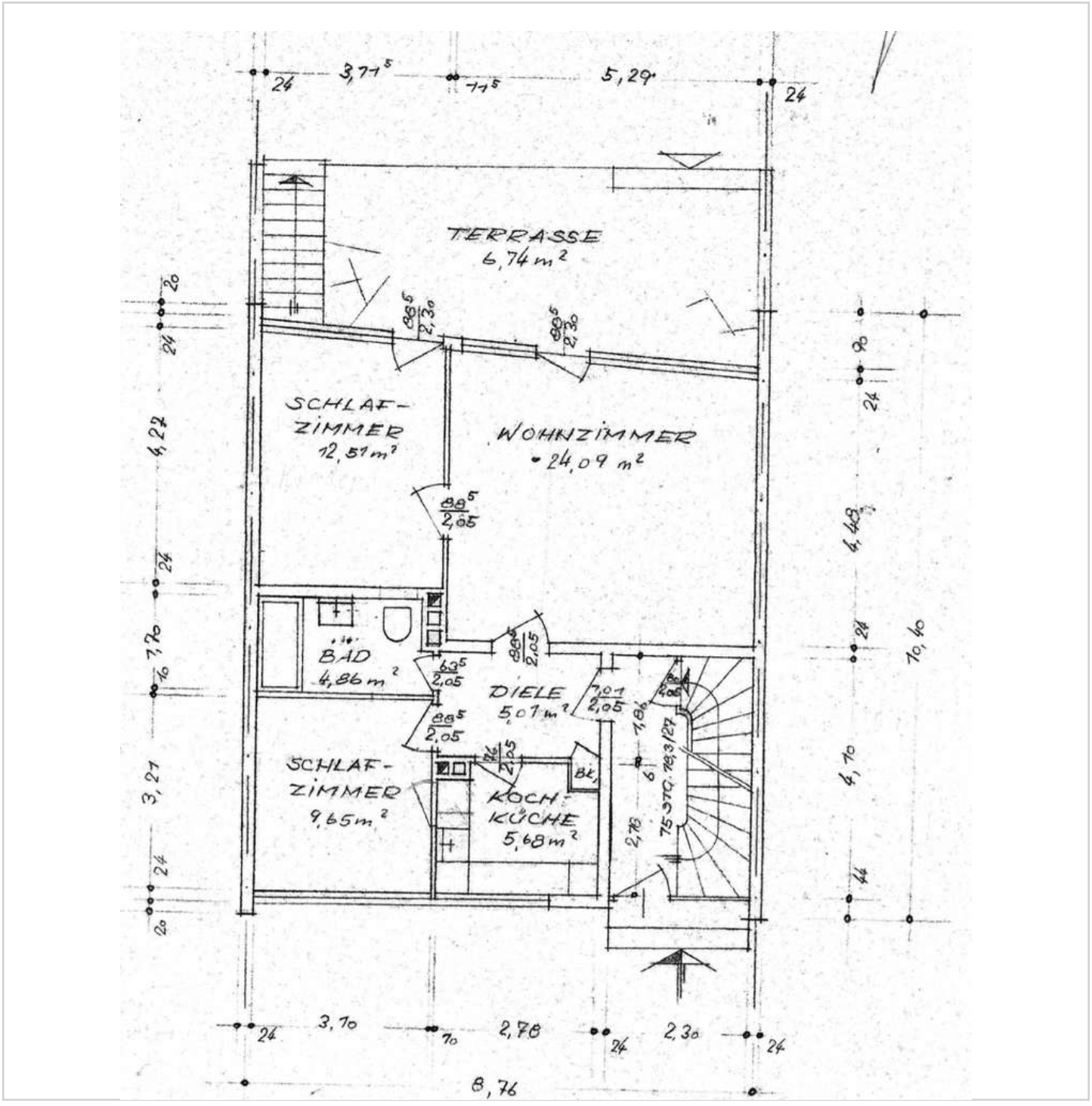
Grundriss Kellergeschoß

Powered by ImmobilienScout24

3-Familienhaus mit Garten und Garage in Erkrath-Hochdahl

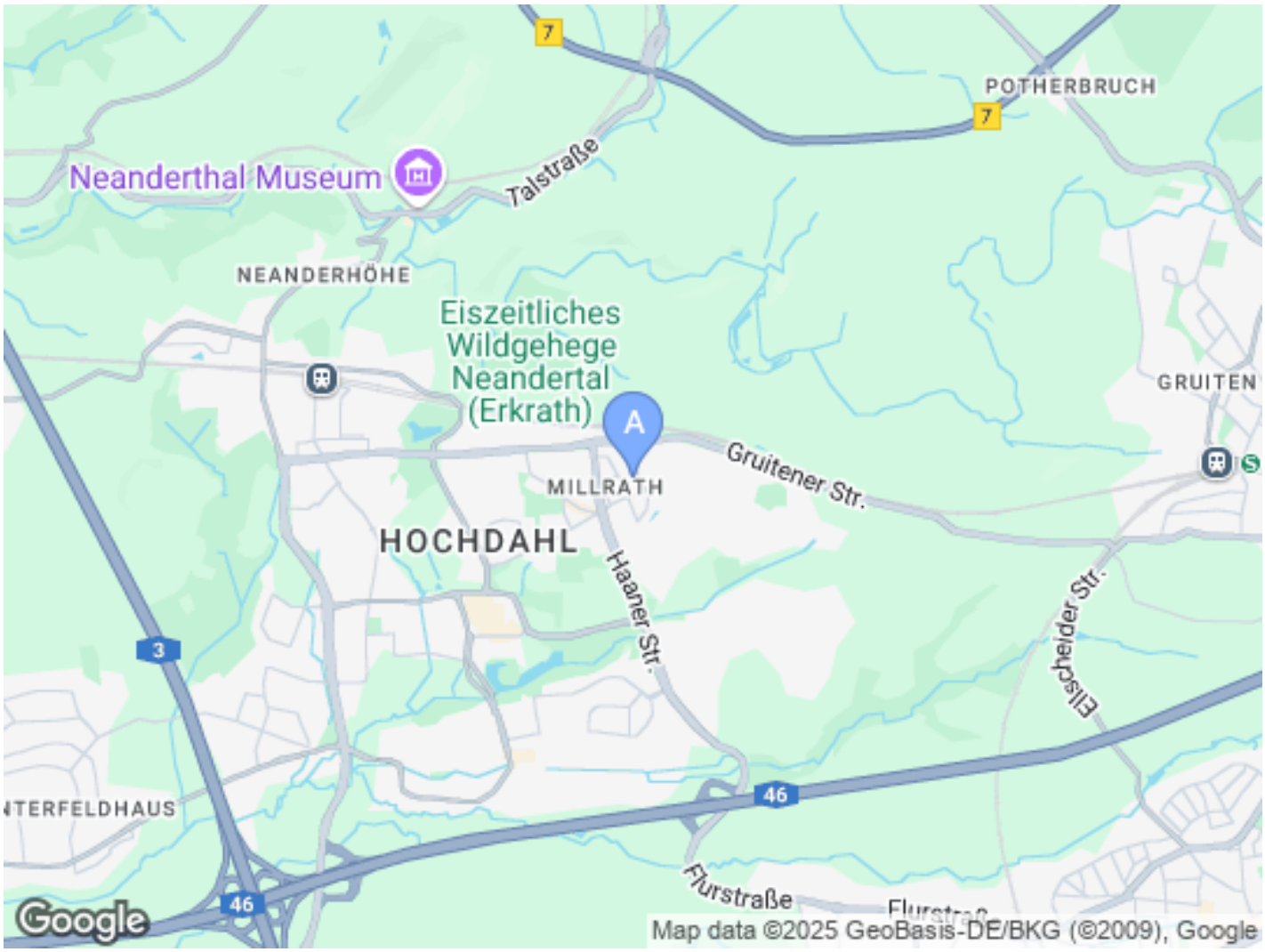
Feldsstraße 9
40699 Erkrath

Zimmer:	8,00
Wohnfläche ca.:	178,00 m²
Kaufpreis:	569.000,00 EUR



Grundriss Erdgeschoß

3-Familienhaus mit Garten und Garage in Erkrath-Hochdahl

Feldsstraße 9
40699 Erkrath

Zimmer:	8,00
Wohnfläche ca.:	178,00 m²
Kaufpreis:	569.000,00 EUR