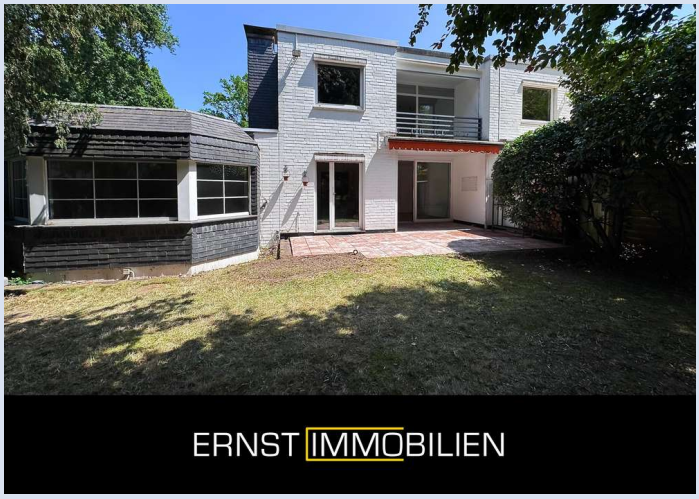
Reiheneckhaus mit Garten, Garage und Anbau mit offenem Kamin



Goethestraße 36
40699 Erkrath

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	141,00 m²
Kaufpreis:	415.000,00 EUR
Scout-ID:	159964219
Objekt-Nr.:	G--36--64

ERNST IMMOBILIEN

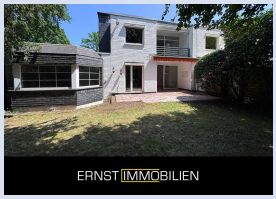
Ihr Ansprechpartner:
ERNST IMMOBILIEN
Herr Michael Ernst
E-Mail: office@michaelernstimmobilien.de
Tel: +49 2104 3012305
Web: https://www.michaelernstimmobilien.de

Haustyp:	Reiheneckhaus
Grundstücksfläche ca.:	292,00 m²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1970
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Fernwärme
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Endenergiebedarf:	249,81 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse:	G
Baujahr laut Energieausweis:	1970
Bezugsfrei ab:	frei
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1
Stufenloser Zugang:	Ja

Garage/Stellplatz-Kaufpreis:	10.000,00 EUR
Provision für Käufer:	2%

2% inkl. MwSt. vom Käufer nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags an Ernst Immobilien.

Reiheneckhaus mit Garten, Garage und Anbau mit offenem Kamin



Goethestraße 36
40699 Erkrath

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	141,00 m²
Kaufpreis:	415.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Das Grundstück befindet sich in Volleigentum und unterliegt keiner Erbpacht. Das Dach des Wohnhauses wurde im Jahr 2018 vollständig mit neuen Bitumenbahnen abgedichtet. Der Anbau erhielt bereits im Jahr 2003 eine vergleichbare Dachsanierung mit Bitumenbahnen. Das Dach des Altbaus wurde im Jahr 1993 saniert und im Zuge dessen zusätzlich mit einer neuen Wärmedämmung versehen.

Dieses Reihenhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von 141 Quadratmetern bietet eine ideale Raumaufteilung und gehobene Ausstattung, die Komfort und Funktionalität perfekt miteinander vereint.

Das Haupthaus, erbaut im Jahr 1970, beeindruckt durch eine große Küche und ein angrenzendes Esszimmer, das direkt Zugang zum gepflegten Garten bietet – ideal für entspannte Stunden im Freien oder das Frühstück im Grünen.

Der 1981 hinzugefügte Anbau verleiht dem Haus zusätzlichen Charme und eine behagliche Atmosphäre, insbesondere durch den offenen Kamin im Wohnzimmer, der an kalten Tagen wohlige Wärme spendet und für gemütliche Abende sorgt. Insgesamt verfügt das Haus über fünf Zimmer, die sich auf drei Schlafzimmer sowie ein geräumiges Wohnzimmer und ein Arbeits- oder Gästezimmer verteilen und somit viel Flexibilität für unterschiedliche Wohnkonzepte bieten.

Das Hauptbadezimmer befindet sich im Obergeschoss und ist ebenso großzügig geschnitten wie das zusätzliche Duschbad im Keller – perfekt für Gäste oder als Ergänzung für die Familie. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss bietet zusätzliche Annehmlichkeiten. Das Haus ist voll unterkellert, was nicht nur zusätzlichen Stauraum schafft, sondern auch praktische Nutzräume ermöglicht.

Moderne Annehmlichkeiten, wie eine Alarmanlage und elektrische Außenrollos, die über einen Computer gesteuert werden, sorgen für ein sicheres und komfortables Wohnen. Ein zusätzlicher Pluspunkt ist der Fernwärmeanschluss, der für eine zuverlässige und effiziente Beheizung des gesamten Hauses sorgt, einschließlich des Kellers. Die doppelverglasten Kunststofffenster bieten exzellenten Schallschutz und tragen zu einem energieeffizienten Wohnklima bei.

Der Balkon bietet einen weiteren schönen Platz zum Verweilen und eröffnet einen Blick in die Umgebung. Eine eigene Garage mit einem elektrischen Tor bietet bequemen und sicheren Stellplatz für das Fahrzeug, ergänzt die ohnehin hohe Wohnqualität.

Mit seiner durchdachten Raumaufteilung, den verschiedenen Komfortmerkmalen wie dem Kamin, den zwei Bädern (ein Duschbad im Keller) und Gäste-WC und dem gepflegten Garten sowie der zentralen Lage ist dieses Reihenhaus ein attraktives Zuhause für Familien und Paare gleichermaßen.

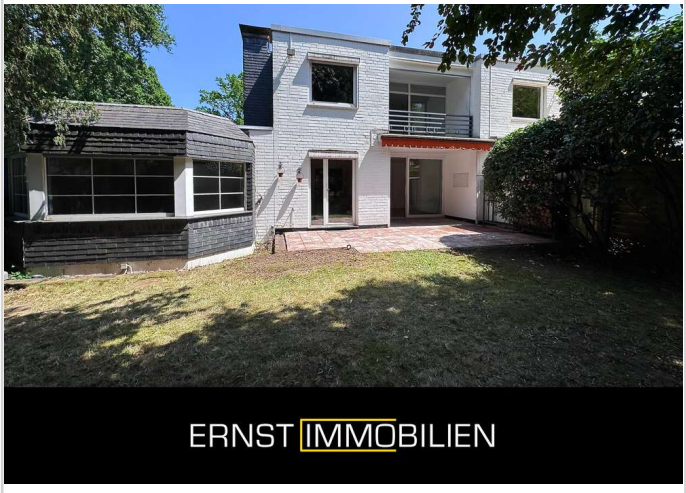
Lage:

Die Goethestraße 36 liegt in Erkrath-Hochdahl, einer beliebten Wohngegend im Kreis Mettmann, die sich durch ihre ruhige und gleichzeitig verkehrsgünstige Lage auszeichnet. Hochdahl bietet eine ideale Mischung aus städtischer Nähe und naturnahem Wohnen. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Reihenhäusern, großzügigen Grünflächen und einer freundlichen, familienorientierten Atmosphäre.

Ein großer Vorteil dieser Lage ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der S-Bahnhof Hochdahl ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen nach Düsseldorf, Wuppertal und andere umliegende Städte, was Berufspendlern entgegenkommt. Zudem ist die Goethestraße ideal an das Straßennetz angebunden – die Autobahnen A46 und A3 sind in kurzer Zeit erreichbar und ermöglichen schnelle Verbindungen nach Düsseldorf, Köln und das gesamte Rheinland.

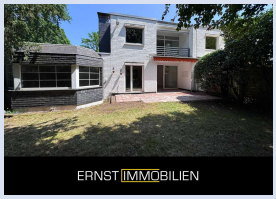
Für Familien ist die Umgebung besonders attraktiv: Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem bietet Hochdahl eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, darunter das Neandertal mit seinen wunderschönen Wanderwegen, das Museum und diverse Sportvereine. Auch Einkaufsmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden – von Supermärkten und Fachgeschäften bis hin zu Cafés und Restaurants, die das Stadtbild abrunden.

Insgesamt bietet die Lage in der Goethestraße 36 eine hohe Lebensqualität und vereint die Vorteile einer ruhigen, naturnahen Umgebung mit der Nähe zur Stadt und einer hervorragenden Infrastruktur.



Hausansicht

Reiheneckhaus mit Garten, Garage und Anbau mit offenem Kamin



Goethestraße 36
40699 Erkrath

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	141,00 m²
Kaufpreis:	415.000,00 EUR

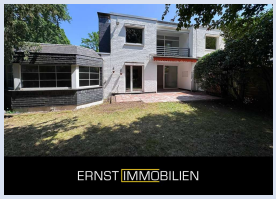
Garten

Garten

Garten

Terrasse

Reiheneckhaus mit Garten, Garage und Anbau mit offenem Kamin



Goethestraße 36
40699 Erkrath

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	141,00 m²
Kaufpreis:	415.000,00 EUR

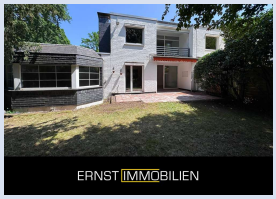
Hausansicht

Hausansicht

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Reiheneckhaus mit Garten, Garage und Anbau mit offenem Kamin



Goethestraße 36
40699 Erkrath

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	141,00 m²
Kaufpreis:	415.000,00 EUR

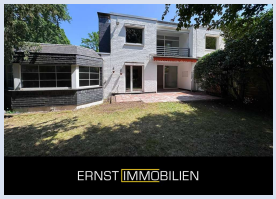
Kamin

Wintergarten

Flur

Kinderzimmer

Reiheneckhaus mit Garten, Garage und Anbau mit offenem Kamin



Goethestraße 36
40699 Erkrath

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	141,00 m²
Kaufpreis:	415.000,00 EUR

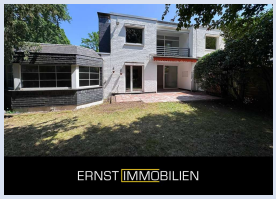
Esszimmer

Küche

Flur

Schlafzimmer

Reiheneckhaus mit Garten, Garage und Anbau mit offenem Kamin



Goethestraße 36
40699 Erkrath

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	141,00 m²
Kaufpreis:	415.000,00 EUR

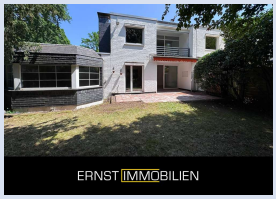
Hausflur

Badezimmer

Badezimmer

Balkon

Reiheneckhaus mit Garten, Garage und Anbau mit offenem Kamin



Goethestraße 36
40699 Erkrath

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	141,00 m²
Kaufpreis:	415.000,00 EUR

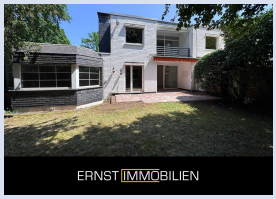
Flur

Fernwärme

Keller

Keller

Reiheneckhaus mit Garten, Garage und Anbau mit offenem Kamin



Goethestraße 36
40699 Erkrath

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	141,00 m²
Kaufpreis:	415.000,00 EUR

Keller

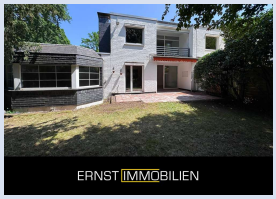
! **Grundriss**,
Energieausweis und
Exposé
als Download-Link
im Angebot
enthalten.

ERNST IMMOBILIEN

Hinweis Exposé

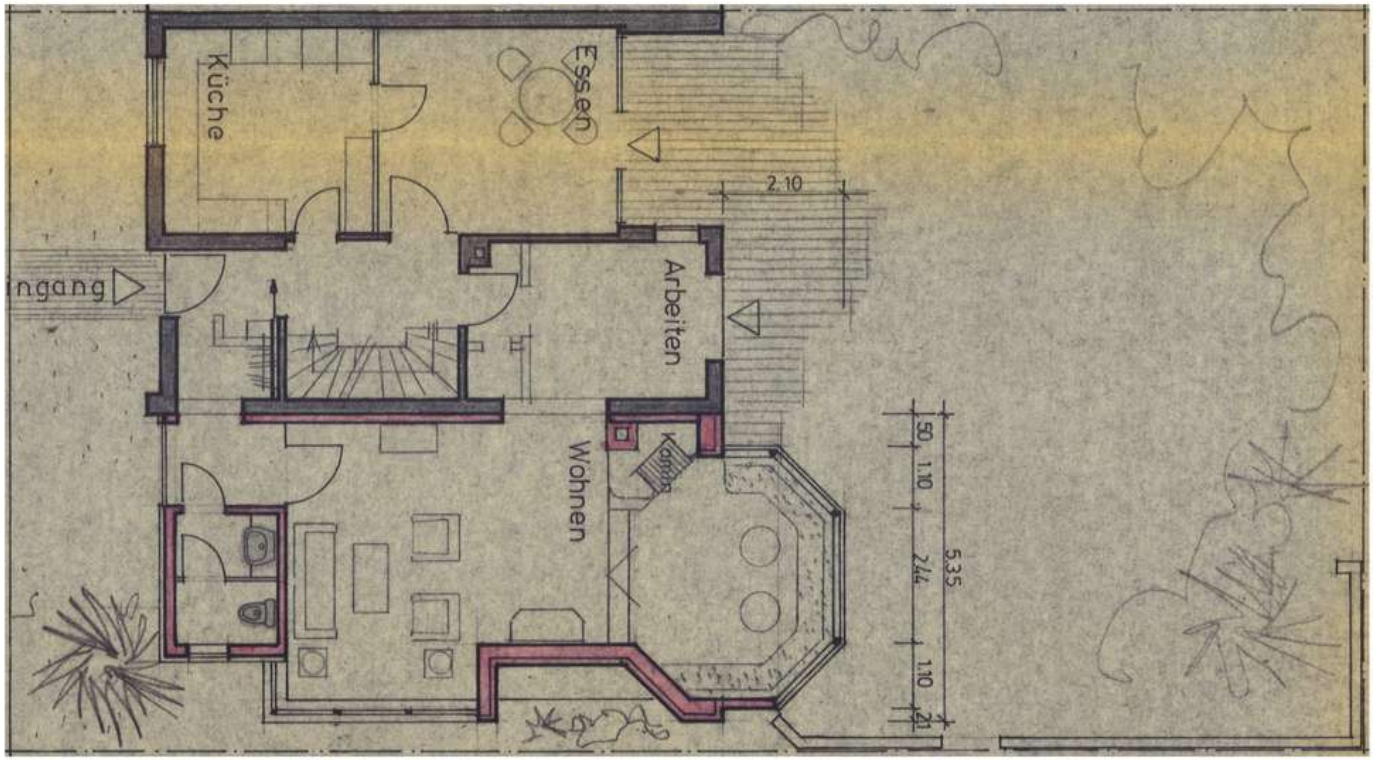
Werbung

Reiheneckhaus mit Garten, Garage und Anbau mit offenem Kamin



Goethestraße 36
40699 Erkrath

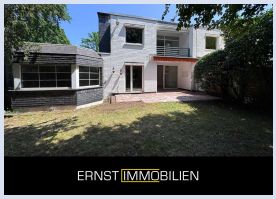
Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	141,00 m²
Kaufpreis:	415.000,00 EUR



ERNST IMMOBILIEN

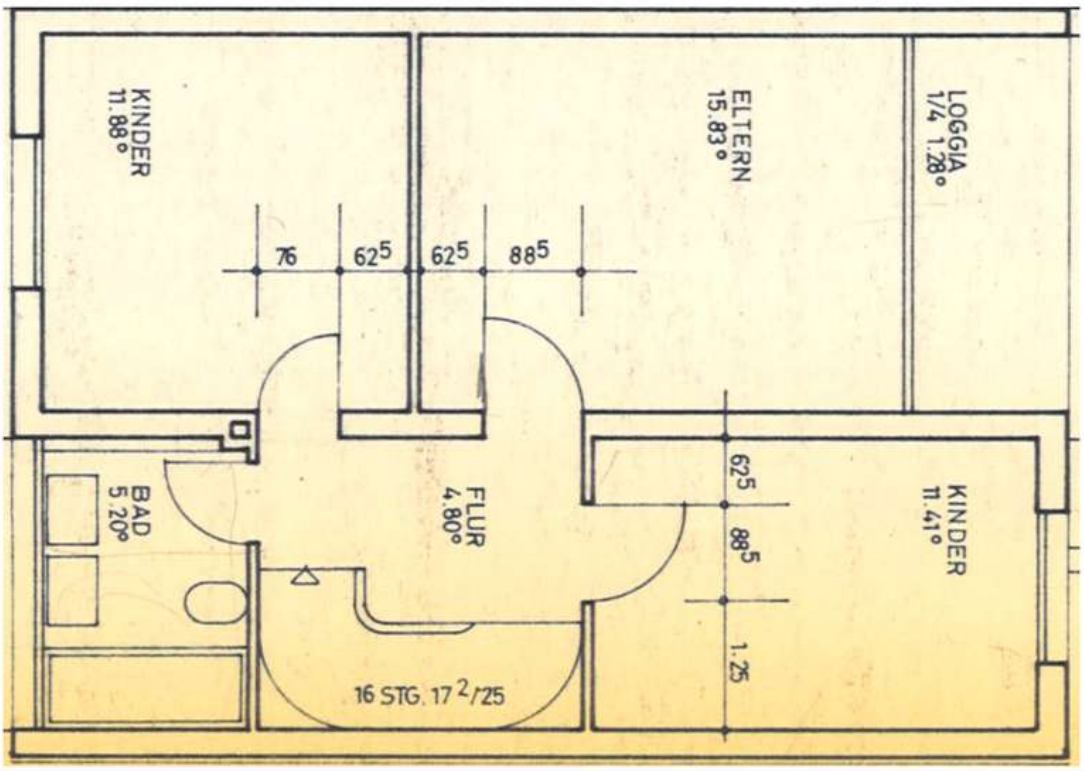
Grundriss Erdgeschoß

Reiheneckhaus mit Garten, Garage und Anbau mit offenem Kamin



Goethestraße 36
40699 Erkrath

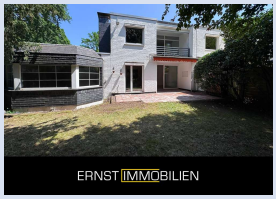
Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	141,00 m²
Kaufpreis:	415.000,00 EUR

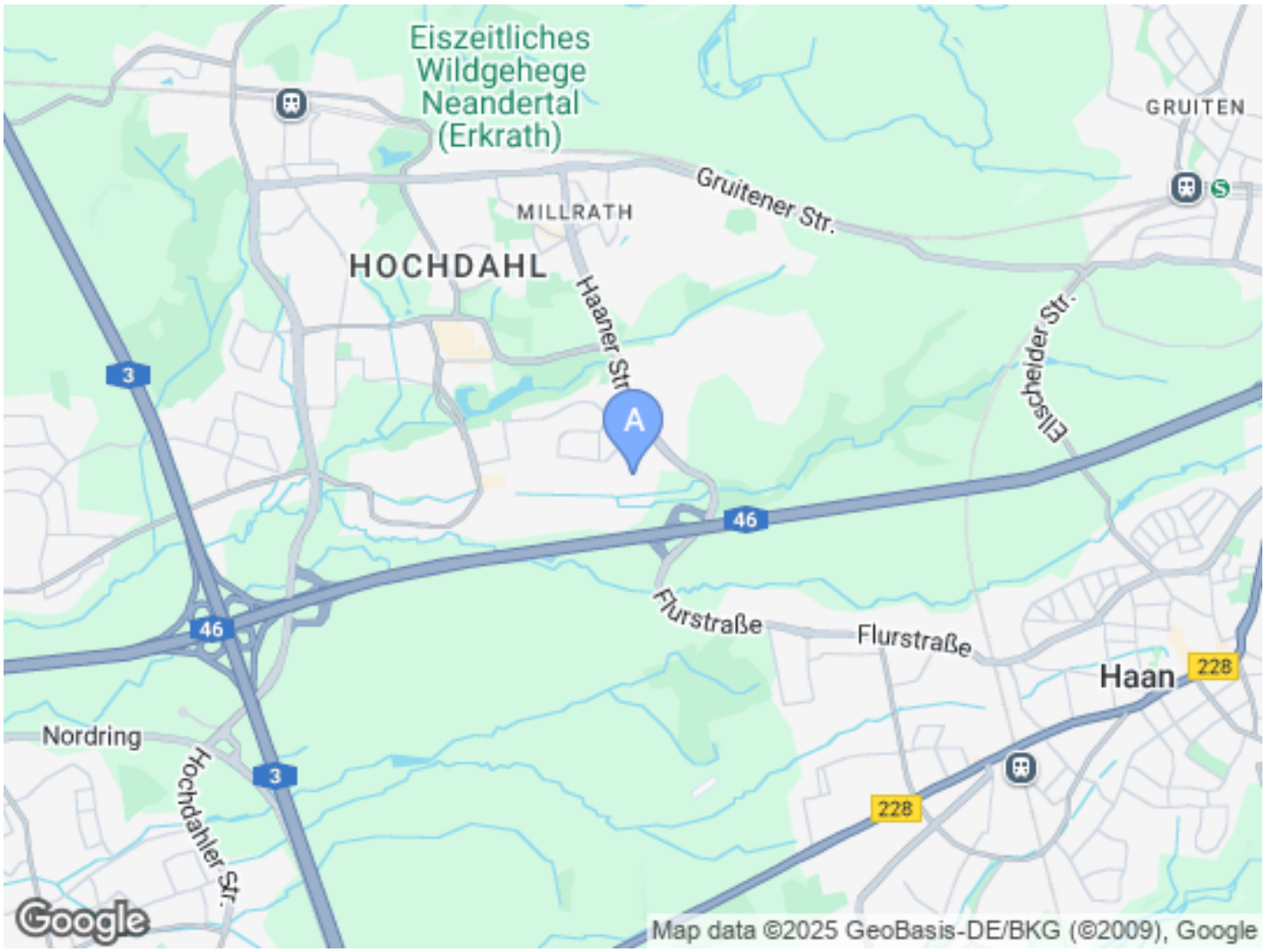


ERNST IMMOBILIEN

Grundriss Obergeschoß

Reiheneckhaus mit Garten, Garage und Anbau mit offenem Kamin



Goethestraße 36
40699 Erkrath

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	141,00 m²
Kaufpreis:	415.000,00 EUR