

Die Zech Immobilien Management GmbH verwaltet und betreut Wohn- und Gewerbeimmobilien in ganz Deutschland. Im Rahmen unserer Immobilienbörse möchten wir Ihnen gerne die nachfolgende Immobilie vorstellen:

## Immobiliensteckbrief

### Leibnizstraße 77 in Erkrath-Hochdahl

<b>Wohnfläche   Zimmer   Lage</b>	52,54 m <sup>2</sup>   2 Zimmer   Erdgeschoss
<b>Pkw-Stellplatz</b>	1 Tiefgaragenstellplatz
<b>vermietet</b>	Leerstand
<b>Hausgeld   Rücklagenbildung WE</b>	179,34 €   39,66 €/m <sup>2</sup>
<b>Hausgeld   Rücklagenbildung TG</b>	8,72 €   4,28 €
<b>Baujahr   Zustand</b>	1982   baujahrstypisch
<b>Vermittlungskosten</b>	Anteil Käufer   2 % vom Kaufpreis zzgl. USt.
<b>Ausstattung</b>	Terrasse   renovierungsbedürftig
<b>Kaufpreisvorstellung</b>	170.000 €
<b>Objekt-ID</b>	8248+5002 und 8248+5502

\*\*\* Alle Angaben ohne Gewähr - Irrtümer, Änderungen und Druckfehler vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. \*\*\*



#### Kontakt:

02 11 / 1 59 87 - 845 | [immobilienboerse@zim-gmbh.de](mailto:immobilienboerse@zim-gmbh.de)



Mitglied im Verband der  
Immobilienverwalter  
Nordrhein-Westfalen e. V.

## Immobiliensteckbrief

### Leibnizstraße 77 in Erkrath-Hochdahl

#### Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Erkrath-Hochdahl. Das Zentrum erreicht man in 3 Autominuten. Dank der sehr nahe gelegenen Autobahnanschlussstelle ist man in etwa 10 Minuten in Düsseldorf. Auch an die öffentlichen Verkehrsmittel sind Sie hier sehr gut angebunden und sind in etwa in 20 Minuten am Hauptbahnhof Düsseldorf. Zudem gibt es in unmittelbarer Nähe zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt, z.B. das Erholungsgebiet Unterbacher See, der Hildener Stadtwald oder das Naturschutzgebiet Neandertal.

#### Immobilie

Das Wohnquartier wurde 1982 in bewährter BAST-Bau-Qualität errichtet. Die individuell geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. Neben dem Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche besitzt die Wohnung 1 Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. In der Diele befindet sich ein praktischer Einbauschränk. Die vom Wohnzimmer aus zugängliche Terrasse ist in Richtung Südwesten ausgerichtet, so dass man dort ganztägig bis in die Abendstunden die Sonne genießen kann.

Neben dem zur Wohnung gehörenden Keller befinden sich im Untergeschoss ein Trocken- und Fahrradkeller.

#### Sonstiges

Die Wohnung befindet sich aktuell im Leerstand und ist renovierungsbedürftig.

Sollten Sie die Wohnung nicht selber nutzen möchten, sondern als Kapitalanlage kaufen, übernehmen wir gerne im Bedarfsfall weiterhin die Mietverwaltung des Sondereigentums und unterbreiten Ihnen ein Angebot.

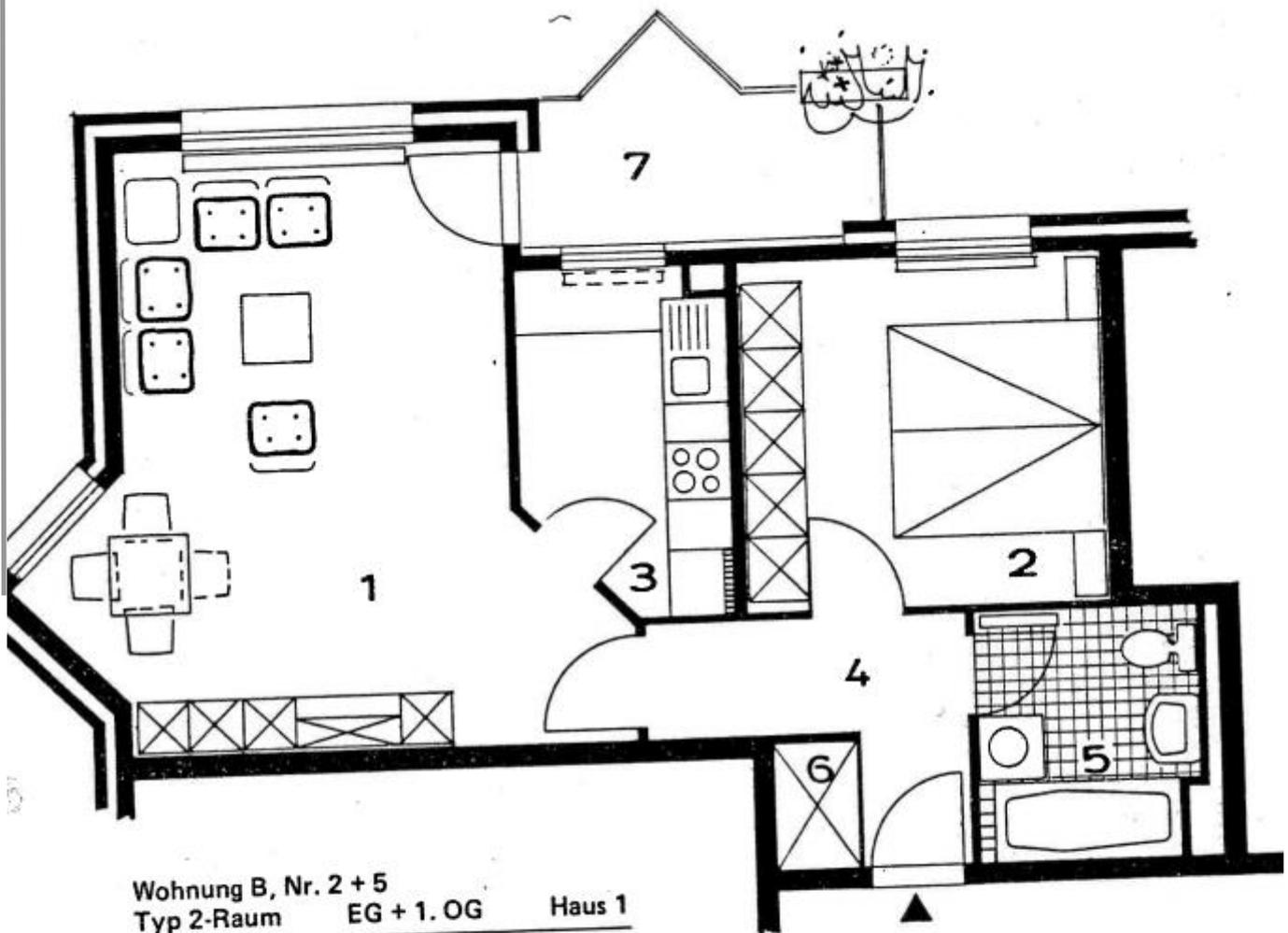
#### Provision

Im Falle eines Kaufvertragsabschlusses wird eine anteilige Provision in Höhe von 2,00 % zzgl. 19 % USt. des beurkundeten Kaufpreises fällig, die innerhalb von 14 Tagen nach Beurkundung zu leisten ist.

#### Kontakt:

02 11 / 1 59 87 - 845 | [immobilienboerse@zim-gmbh.de](mailto:immobilienboerse@zim-gmbh.de)

Grundriss



Wohnung B, Nr. 2 + 5 Typ 2-Raum	EG + 1. OG	Haus 1
1. Wohnraum		23,40 qm
2. Schlafräum		11,30 qm
3. Küche		5,80 qm
4. Diele		5,60 qm
5. Bad		4,70 qm
6. Abstellraum		1,00 qm
7. Loggia (im EG Terrasse)		5,10 qm
<b>Grundfläche</b>		<b>56,90 qm</b>

Planvorschlag

Balkon, Loggienflächen und gedeckte Freisitze können nach der II. BVO bei der Wohnflächenberechnung nur zur Hälfte zum Ansatz gebracht werden. Deshalb beträgt die anrechenbare Wohnfläche

56,90 qm abzgl. 5,10/2 = 54,35 qm

**Impressionen**

Weitere Fotos erhalten Sie gerne auf Anfrage



**Impressionen**

Weitere Fotos erhalten Sie gerne auf Anfrage



**Impressionen**

Weitere Fotos erhalten Sie gerne auf Anfrage



