

Erkelenz

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit gepflegtem Garten und viel Raum

Objektnummer: 26038005



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 350 m²

Objektnummer: 26038005 - 41812 Erkelenz

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26038005 - 41812 Erkelenz

Auf einen Blick

Objektnummer	26038005	Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnfläche	ca. 105 m²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2015
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1993		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26038005 - 41812 Erkelenz

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	11.03.2035	Endenergieverbrauch	111.60 kWh/m²a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26038005 - 41812 Erkelenz

Die Immobilie



Objektnummer: 26038005 - 41812 Erkelenz

Die Immobilie



Objektnummer: 26038005 - 41812 Erkelenz

Die Immobilie



Objektnummer: 26038005 - 41812 Erkelenz

Die Immobilie



Objektnummer: 26038005 - 41812 Erkelenz

Die Immobilie



Objektnummer: 26038005 - 41812 Erkelenz

Die Immobilie



Objektnummer: 26038005 - 41812 Erkelenz

Die Immobilie



Objektnummer: 26038005 - 41812 Erkelenz

Die Immobilie



Objektnummer: 26038005 - 41812 Erkelenz

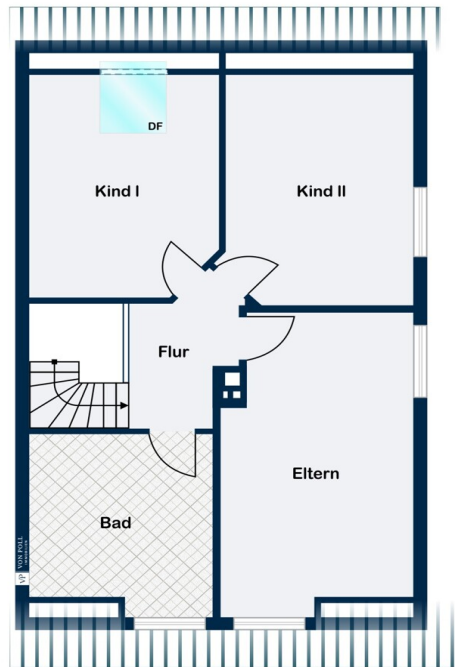
Die Immobilie



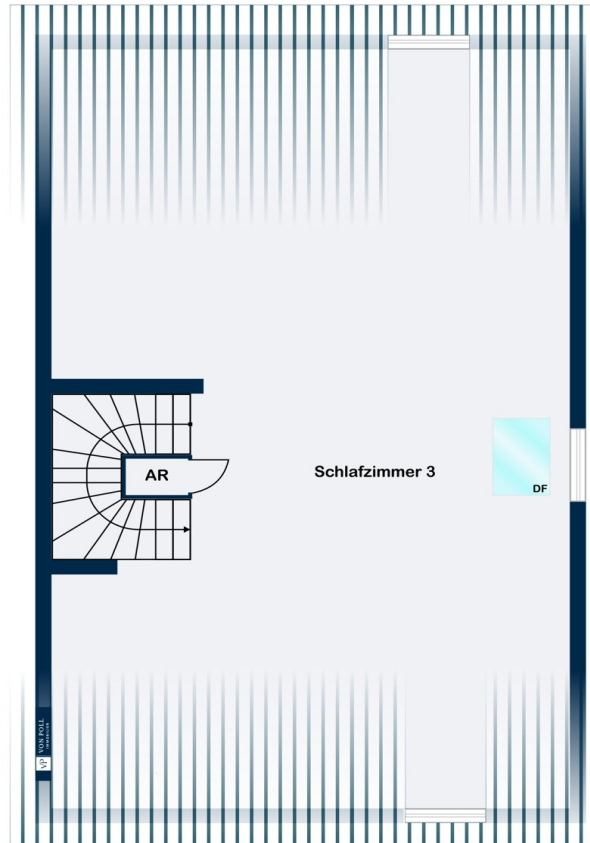
Objektnummer: 26038005 - 41812 Erkelenz

Grundrisse

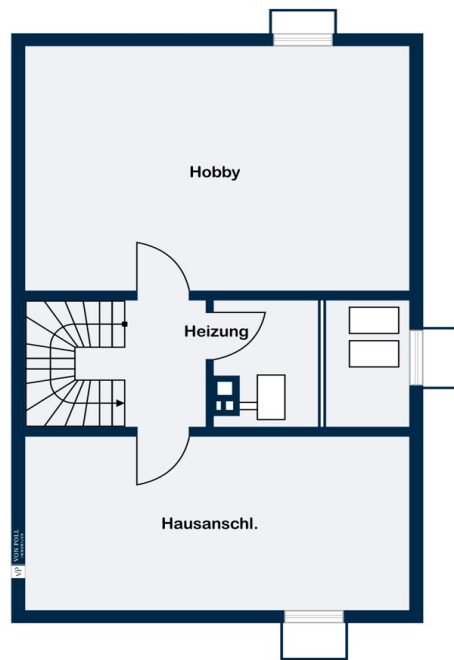




Obergeschoss



Dachboden



Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26038005 - 41812 Erkelenz

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1993 präsentiert sich als attraktive Immobilie für Familien und Paare, die Wert auf ein harmonisches Wohnumfeld legen. Mit einer Wohnfläche von ca. 105 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 350 m² bietet das Haus ausreichend Raum für vielfältige Wohnideen. Zusätzlich ist das Schlafzimmer im Dachgeschoss als weiteres Kinderzimmer oder Büro nutzbar.

Die Gesamtzahl von 4 Zimmern ermöglicht eine flexible Nutzung der Räumlichkeiten. Drei Schlafzimmer bieten genügend Platz für individuelle Ruhebereiche, sei es für Eltern, Kinder oder Gäste. Das Tageslichtbad ergänzt das Raumangebot und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Eine Modernisierung im Jahr 2015 sorgt dafür, dass zentrale Bereiche des Hauses den aktuellen Ansprüchen an Wohnen und Technik entsprechen. Die Ausstattungsqualität lässt sich als normal beschreiben, was Ihnen die Möglichkeit gibt, eigene Vorstellungen einzubringen und das Haus individuell zu gestalten.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Instandhaltung wurde regelmäßig durchgeführt, sodass Sie bei Einzug keinen unmittelbaren Renovierungsbedarf erwarten müssen. Dank der überschaubaren Grundstücksgröße von 350 m² bleibt der Garten pflegeleicht und bietet dennoch ausreichend Fläche für Freizeitaktivitäten im Freien, entspannte Stunden oder geselliges Beisammensein mit Familie und Freunden.

Das Baujahr 1993 garantiert eine solide Bauweise, die bekannten Standards dieser Zeit entspricht. Durch die zurückliegende Modernisierung sind Haustechnik und Ausstattungsmerkmale auf einem zeitgemäßen Stand. Das Haus erstreckt sich über eine großzügig bemessene Wohnfläche von ca. 110 m², die durch die praktische Raumverteilung optimal nutzbar ist.

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen ideale Voraussetzungen, um individuelle Wohnideen zu verwirklichen und sich langfristig einen Lebensmittelpunkt zu schaffen. Profitieren Sie von der Kombination aus gepflegtem Allgemeinzustand, praktischer Aufteilung und einem funktional nutzbaren Grundstück.

Wenn Sie an diesem Objekt interessiert sind und weitere Informationen wünschen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir laden Sie herzlich zu einer unverbindlichen Besichtigung ein, um sich persönlich einen Eindruck zu verschaffen und die Möglichkeiten dieser Immobilie kennenzulernen.

Objektnummer: 26038005 - 41812 Erkelenz

Alles zum Standort

Erkelenz besticht als lebenswerte, mittelgroße Stadt mit stetigem Bevölkerungswachstum und einer besonders familienfreundlichen Atmosphäre. Die Stadt vereint eine ruhige, vorstädtische Wohnqualität mit einer soliden Infrastruktur, die Pendlern durch die Nähe zu wirtschaftlichen Zentren wie Mönchengladbach und Düsseldorf attraktive Möglichkeiten bietet. Die demografische Struktur mit einem ausgewogenen Mix aus jungen Familien und reifen Einwohnern schafft ein harmonisches Miteinander und eine stabile Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung des Wohnumfeldes.

Die hervorragende Anbindung an Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung sorgt dafür, dass Familien ihren Alltag entspannt und flexibel gestalten können. Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen und Naherholungsgebieten unterstützt zudem ein gesundes und aktives Familienleben. Erkelenz bietet somit eine ausgewogene Balance zwischen urbaner Infrastruktur und naturnaher Erholung, die Eltern und Kindern gleichermaßen zugutekommt.

Für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und eine zukunftsorientierte Lebensqualität legen, ist Erkelenz ein Ort, der alle Voraussetzungen für ein behagliches und erfülltes Familienleben vereint. Hier finden Sie die ideale Basis, um gemeinsam eine glückliche Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26038005 - 41812 Erkelenz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach

Tel.: +49 2161 - 56 706 45

E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com