

Niederkrüchten

# Charmanter kernsanierter Bungalow in idyllischer Lage! Wohnen am See!

Objektnummer: 25038021



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 270.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 320 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25038021 - 41372 Niederkrüchten**

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

**Objektnummer: 25038021 - 41372 Niederkrüchten**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25038021</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>270.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 78 m<sup>2</sup></b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Dachform</b>	<b>Walmdach</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2023</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 40 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1968</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport, 1 x Freiplatz</b>		

**Objektnummer: 25038021 - 41372 Niederkrüchten**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>81.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>16.12.2026</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1968</b>

Objektnummer: 25038021 - 41372 Niederkrüchten

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



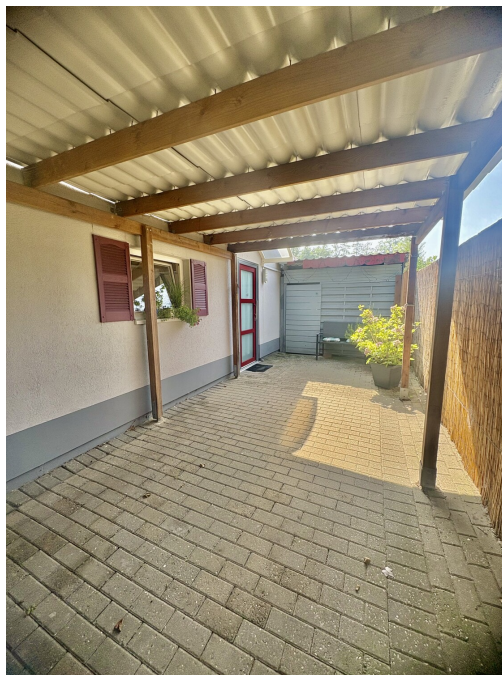
Objektnummer: 25038021 - 41372 Niederkrüchten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038021 - 41372 Niederkrüchten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038021 - 41372 Niederkrüchten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038021 - 41372 Niederkrüchten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038021 - 41372 Niederkrüchten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038021 - 41372 Niederkrüchten

## Die Immobilie



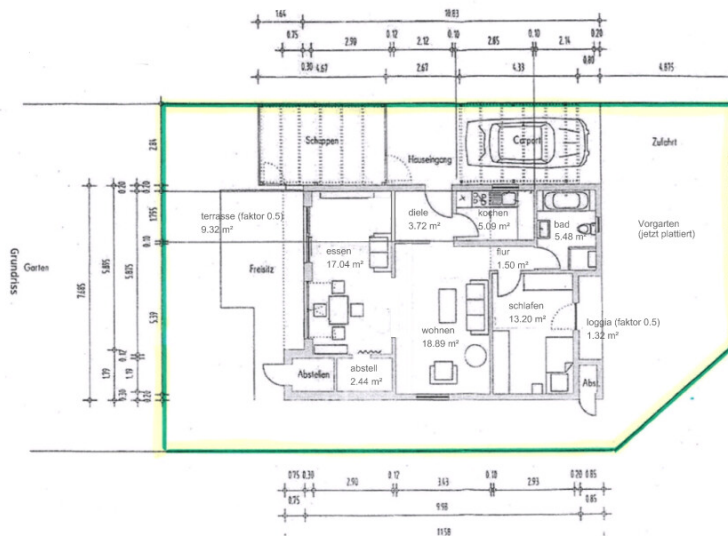
Objektnummer: 25038021 - 41372 Niederkrüchten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038021 - 41372 Niederkrüchten

## Grundrisse



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: 25038021 - 41372 Niederkrüchten**

## Ein erster Eindruck

Von Poll präsentiert diesen charmanten Bungalow der sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 320 m<sup>2</sup> in ruhiger und dennoch gut angebundener Wohnlage befindet. Das im Jahr 1968 errichtete Haus wurde zuletzt 2023 modernisiert und bietet dank moderner Zentralheizung sowie einer zeitgemäßen Ausstattungsqualität angenehmen Wohnkomfort für Singles, Paare oder kleine Haushalte.

Mit einer Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup> überzeugt der durchdachte Grundriss mit zwei großzügig geschnittenen Zimmern. Die Wohnung ist dabei weitestgehend barrierefrei gestaltet und bietet somit auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität ein hohes Maß an Komfort.

Der großzügig gestaltete Eingangsbereich heißt Sie herzlich willkommen und führt direkt in die einladende Küche. Diese überzeugt mit durchdachtem Stauraum, sowie einem stilvollen SMEG-Kühlschrank. Die gesamte Küche ist bereits vorhanden und im Kaufpreis enthalten.

Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine lichtdurchflutete Atmosphäre und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte. Die sehr hohe Deckenhöhe und der hochwertige Bodenbelag schaffen eine angenehme Umgebung, in der Sie sich nach einem ereignisreichen Tag entspannen können.

Das separate Schlafzimmer ist ruhig gelegen. Dieses Zimmer bietet ausreichend Platz für ein komfortables Doppelbett sowie einen geräumigen Kleiderschrank.

Das Badezimmer, das ebenfalls 2023 modernisiert wurde, präsentiert sich in zeitgemäßem Design. Es ist mit einer hochwertigen Dusche, modernen Sanitäranlagen sowie stilvollen, hellen Metro-Fliesen ausgestattet. Ein Fenster sorgt zudem für angenehmes Tageslicht und optimale Belüftung.

Die großzügige Terrasse ermöglicht entspannte Stunden im Freien und einen idealen Blick über den gepflegten Gartenbereich, dessen überschaubare Größe sowohl Pflegeleichtigkeit als auch ausreichend Entfaltungsspielraum verspricht. Das Grundstück ist vollständig umzäunt und bietet damit ein zusätzliches Plus an Privatsphäre und Sicherheit.

Auch ein Carport grenzt direkt am Haus an. Dieser bietet Platz für 2 Fahrzeuge

Ergänzt wird das attraktive Angebot durch weitere Ausstattungsmerkmale wie großzügige

Fensterfronten, die für viel Tageslicht im gesamten Haus sorgen, sowie eine effiziente Gas-Zentralheizung, die auch in der kälteren Jahreszeit für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Die 2023 durchgeführten Modernisierungen umfassen neben dem Bad auch die vollständige Erneuerung aller Bodenbeläge im Haus, die Überarbeitung der Heizungsanlage sowie einen frischen Anstrich im Innenbereich.

Gern stehen wir für die Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit und machen Sie sich vor Ort selbst ein Bild von diesem gepflegten Bungalow. Wir freuen uns auf Sie!

**Objektnummer: 25038021 - 41372 Niederkrüchten**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich in idyllischer Lage in Niederkrüchten, nur wenige Schritte vom beliebten Hariksee entfernt. Die Umgebung bietet eine einmalige Kombination aus Natur, Ruhe und Freizeitmöglichkeiten: Ob Spaziergänge, Radtouren, Tretbootfahren oder einfach nur Entspannen am Wasser – hier kommen Naturliebhaber voll auf ihre Kosten.**

**Besonders beliebt ist die leckere Eisdiele „Eiscafé Casal“ direkt am Seeufer – ein echter Geheimtipp für Einheimische und Besucher.**

**Die Anbindung ist ebenfalls hervorragend: In wenigen Fahrminuten erreicht man die A52 mit direkter Verbindung nach Mönchengladbach, Düsseldorf oder in die Niederlande. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte befinden sich in der Nähe.**

**Objektnummer: 25038021 - 41372 Niederkrüchten**

## **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: [moenchgladbach@von-poll.com](mailto:moenchgladbach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**