

Niederkrüchten

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

Property ID: 25038021



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

**PURCHASE PRICE: 270.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2 • LAND AREA: 320 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25038021 - 41372 Niederkrüchten**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Contact partner**

**Property ID: 25038021 - 41372 Niederkrüchten**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25038021</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>270.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 78 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Bungalow</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Half-hipped roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>2</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2023</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>1</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Completely renovated</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>1</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1968</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 40 m<sup>2</sup></b>
<b>Type of parking</b>	<b>1 x Car port, 1 x Outdoor parking space</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen</b>

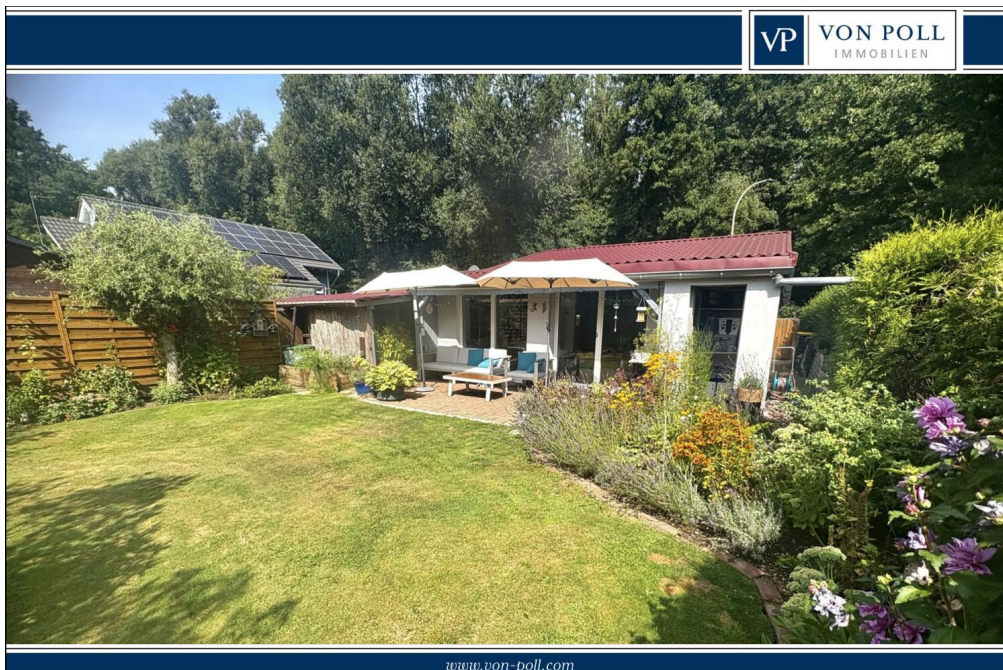
Property ID: 25038021 - 41372 Niederkrüchten

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	81.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.12.2026	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1968

Property ID: 25038021 - 41372 Niederkrüchten

## The property



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



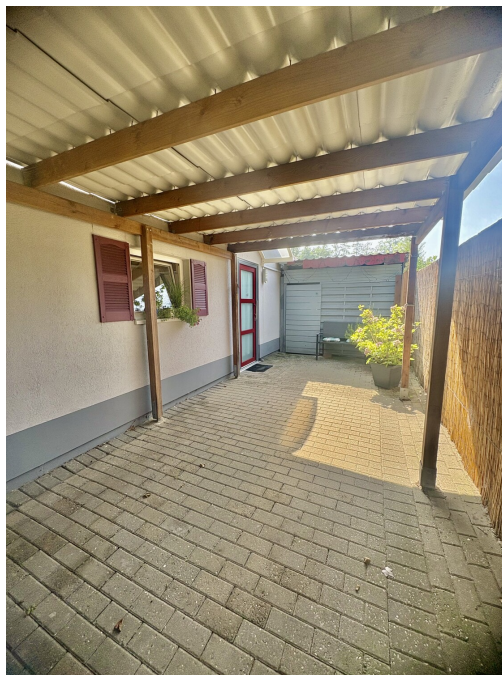
Property ID: 25038021 - 41372 Niederkrüchten

## The property



Property ID: 25038021 - 41372 Niederkrüchten

## The property



Property ID: 25038021 - 41372 Niederkrüchten

## The property



Property ID: 25038021 - 41372 Niederkrüchten

## The property



Property ID: 25038021 - 41372 Niederkrüchten

## The property



Property ID: 25038021 - 41372 Niederkrüchten

## The property



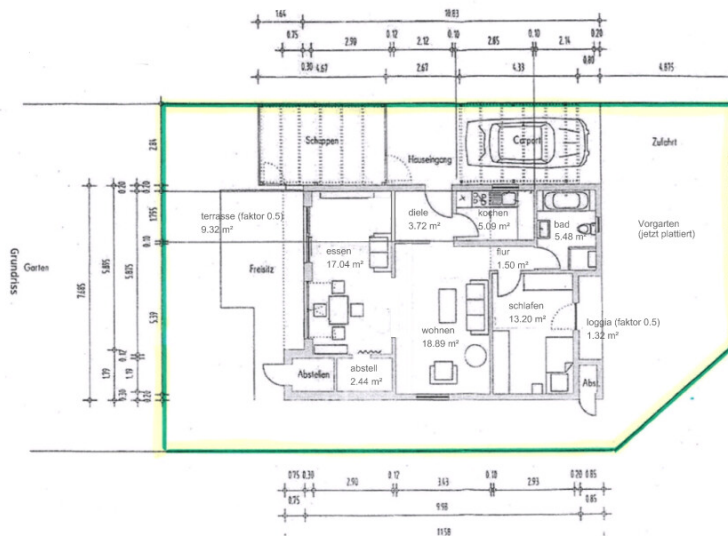
Property ID: 25038021 - 41372 Niederkrüchten

## The property



Property ID: 25038021 - 41372 Niederkrüchten

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25038021 - 41372 Niederkrüchten**

## A first impression

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 Sanitäreinrichtungen 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!

**Property ID: 25038021 - 41372 Niederkrüchten**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 25038021 - 41372 Niederkrüchten**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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