

Erkelenz

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit gepflegtem Garten und viel Raum

Property ID: 26038005



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 345.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 350 m²

Property ID: 26038005 - 41812 Erkelenz

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

Property ID: 26038005 - 41812 Erkelenz

At a glance

Property ID	26038005	Purchase Price	345.000 EUR
Living Space	ca. 105 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2015
Year of construction	1993	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26038005 - 41812 Erkelenz

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	11.03.2035	Final energy consumption	111.60 kWh/m ² a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 26038005 - 41812 Erkelenz

The property



Property ID: 26038005 - 41812 Erkelenz

The property



Property ID: 26038005 - 41812 Erkelenz

The property



Property ID: 26038005 - 41812 Erkelenz

The property



Property ID: 26038005 - 41812 Erkelenz

The property



Property ID: 26038005 - 41812 Erkelenz

The property



Property ID: 26038005 - 41812 Erkelenz

The property



Property ID: 26038005 - 41812 Erkelenz

The property



Property ID: 26038005 - 41812 Erkelenz

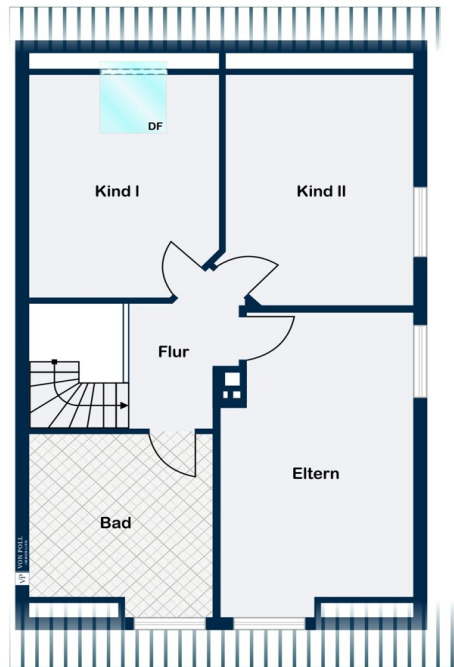
The property



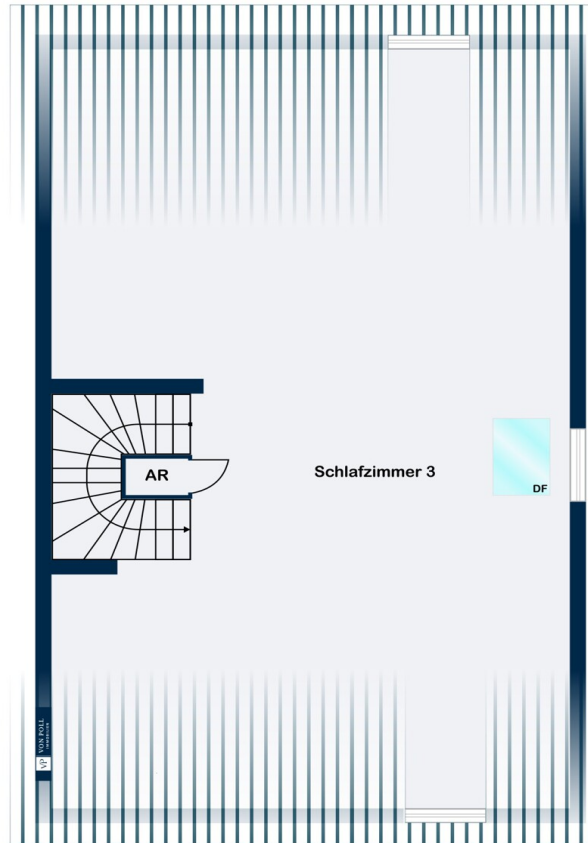
Property ID: 26038005 - 41812 Erkelenz

Floor plans

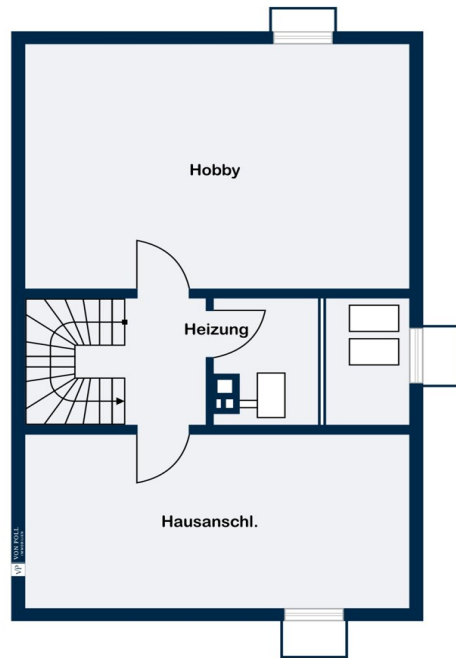




Obergeschoss



Dachboden



Kellergeschoss

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: 26038005 - 41812 Erkelenz

A first impression

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.

Property ID: 26038005 - 41812 Erkelenz

All about the location

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.

Property ID: 26038005 - 41812 Erkelenz

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: moenchengladbach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com