

Erkelenz

# Familienfreundliches Einfamilienhaus mit gepflegtem Garten und viel Raum

*Codice oggetto: 26038005*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 345.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 350 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26038005 - 41812 Erkelenz**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26038005 - 41812 Erkelenz

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26038005	Prezzo d'acquisto	345.000 EUR
Superficie netta	ca. 105 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2015
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1993	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 26038005 - 41812 Erkelenz

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	11.03.2035	Consumo finale di energia	111.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

Codice oggetto: 26038005 - 41812 Erkelenz

## La proprietà



Codice oggetto: 26038005 - 41812 Erkelenz

## La proprietà



Codice oggetto: 26038005 - 41812 Erkelenz

## La proprietà



Codice oggetto: 26038005 - 41812 Erkelenz

## La proprietà



Codice oggetto: 26038005 - 41812 Erkelenz

## La proprietà



Codice oggetto: 26038005 - 41812 Erkelenz

## La proprietà



Codice oggetto: 26038005 - 41812 Erkelenz

## La proprietà



Codice oggetto: 26038005 - 41812 Erkelenz

## La proprietà



Codice oggetto: 26038005 - 41812 Erkelenz

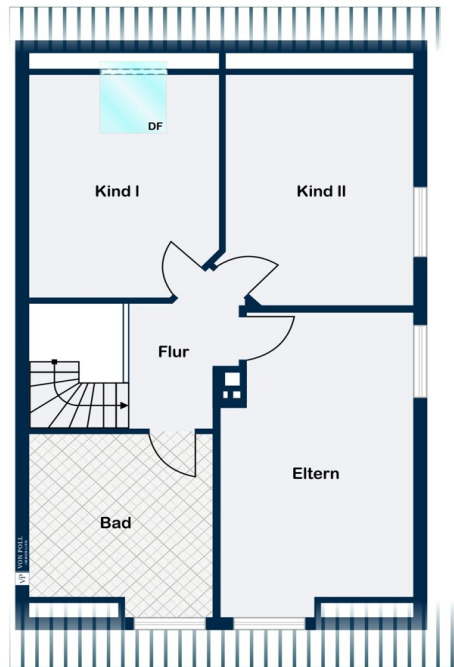
## La proprietà



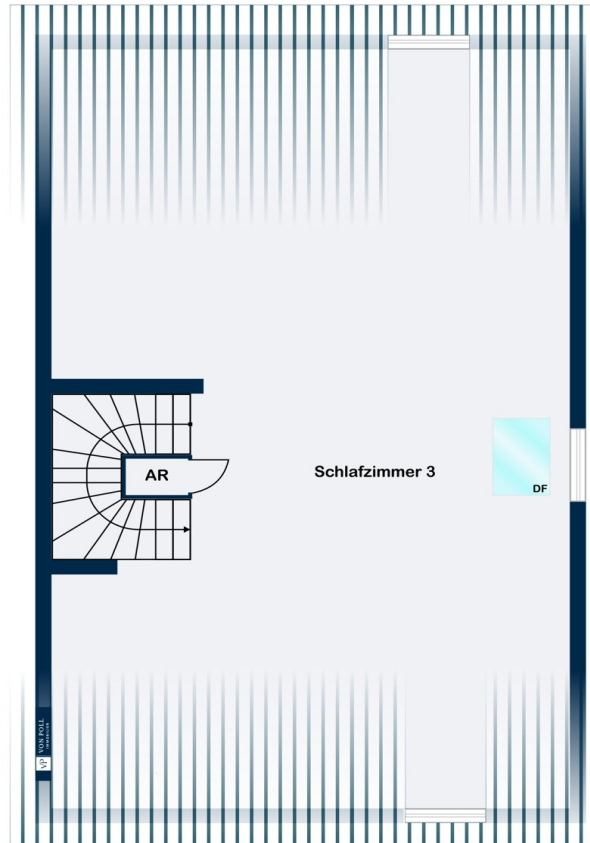
Codice oggetto: 26038005 - 41812 Erkelenz

## Planimetrie

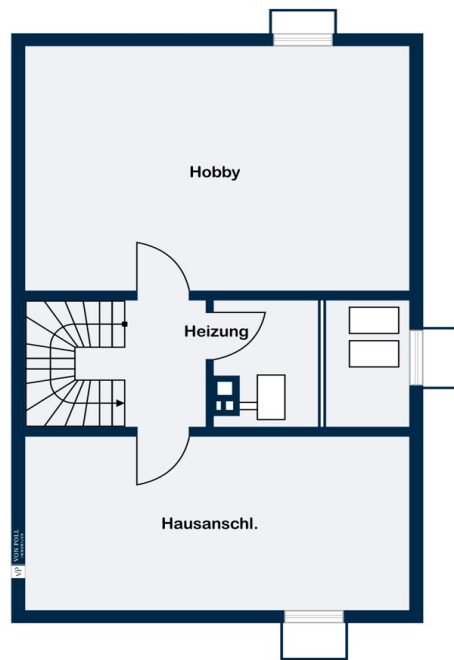




Obergeschoss



Dachboden



**Kellergeschoss**

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26038005 - 41812 Erkelenz**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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.

**Codice oggetto: 26038005 - 41812 Erkelenz**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26038005 - 41812 Erkelenz**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jan Helmut Drenker

---

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach

Tel.: +49 2161 - 56 706 45

E-Mail: [moenchengladbach@von-poll.com](mailto:moenchengladbach@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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