DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20049-3981

41812 ERKELENZ

Raum für Ihre Visionen: Charmantes Einfamilienhaus mit großem Entwicklungspotenzial in Erkelenz

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 107 m²	ca. 132 m²	4	169.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**169.000 €**
Kaufpreis pro m²	**1.579,44 €**
Wohnfläche	**ca. 107 m²**
Zimmer	**4**
Grundstücksfläche	**ca. 132 m²**
Baujahr	**1933**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Teil-/vollrenovierungsbedürftig**
Unterkellert	**Ja**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**1**

Terrassen	**1**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**12.07.2036**
Endenergiebedarf	**186,4 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**F**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de



Koch_Essbereich_1

Objektbeschreibung

Willkommen in Erkelenz! Dieses klassische Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1933 vereint die Geborgenheit solider, traditioneller Bausubstanz mit den Vorzügen einer zentralen und hervorragend angebundenen Wohnlage. Auf einem überschaubaren, pflegeleichten Grundstück von ca. 132 m² bietet dieses Objekt eine ideale Balance aus individuellem Wohnraum und minimalem Gartenpflegeaufwand. Die Immobilie ist derzeit zuverlässig vermietet und stellt damit sowohl für vorausschauende Kapitalanleger eine solide Basis als auch für handwerklich geschickte Käufer eine vielversprechende Gelegenheit dar, mit gezielten Modernisierungen nachhaltige Werte zu schaffen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 107 m² überzeugt die Immobilie durch eine durchdachte und praktische Raumaufteilung über zwei Etagen. Beim Betreten des Erdgeschosses empfängt Sie ein einladender Windfang, der direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich übergeht – der ideale Lebensmittelpunkt für gemeinsame Stunden. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz für eine funktionale Kochzeile. Ein besonderer Vorzug dieser Ebene ist der direkte Zugang zur rückwärtigen Terrasse, die Ihnen einen privaten Rückzugsort für entspannte Stunden an der frischen Luft garantiert.

Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das als private Rückzugsebene dient. Hier erwarten Sie drei gut proportionierte Zimmer, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Ankleide oder Home-Office nutzen lassen. Ergänzt wird diese Etage durch ein Tageslichtbad mit Platz für eine entspannende Eckbadewanne. Das Gebäude ist zudem voll unterkellert und bietet wertvolle Nutz- und Stauräume für Haustechnik, Vorräte oder einen Werkstattbereich.

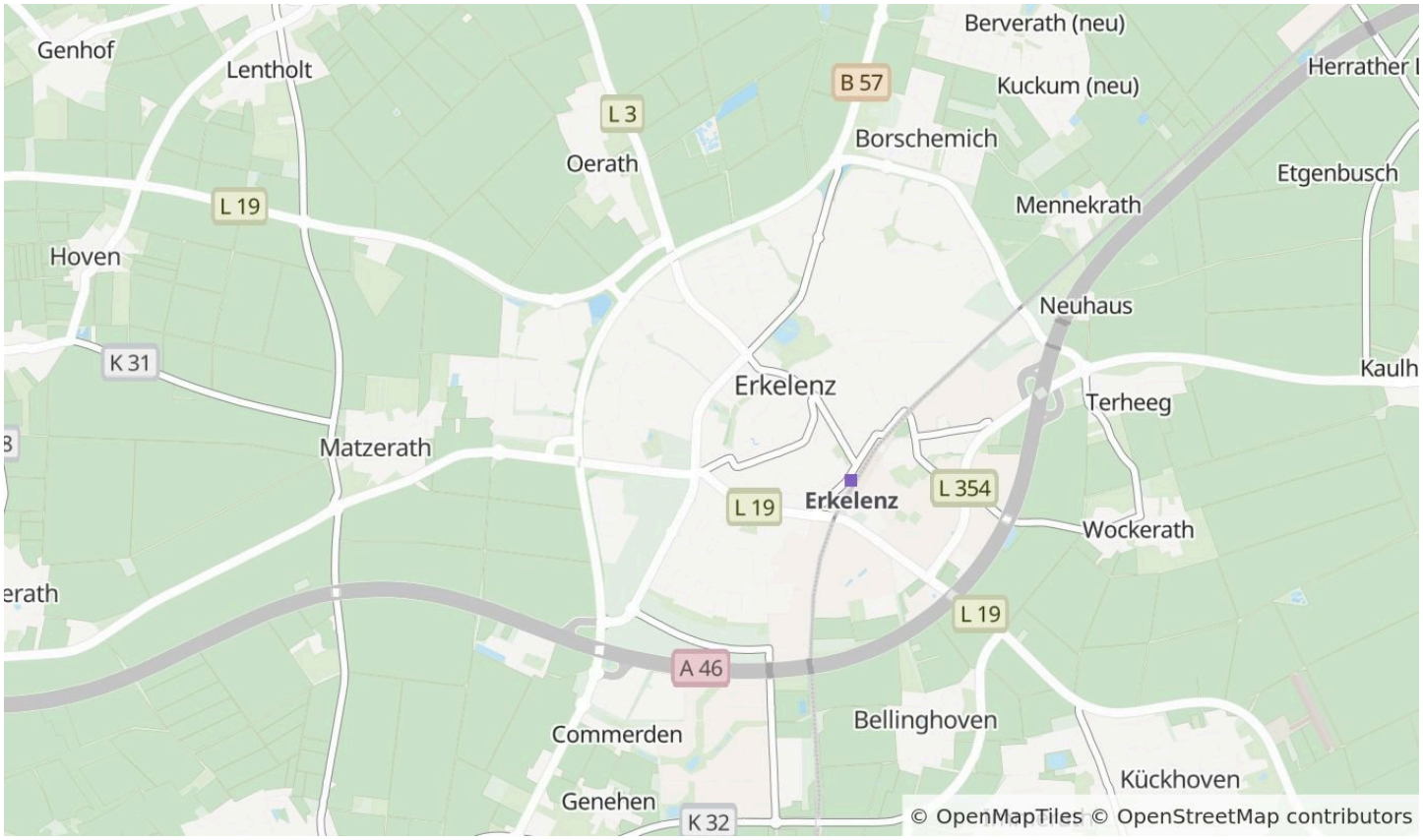
Bitte beachten Sie, dass sich die Immobilie in einem renovierungsbedürftigen Zustand befindet und die bestehende Gasheizung defekt ist. Dies bietet Ihnen jedoch die ideale Chance, direkt auf eine zukunftssichere, hocheffiziente Heiztechnologie (wie beispielsweise eine Wärmepumpe oder moderne Brennwerttech-

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de

nik) umzusteigen und hierfür attraktive staatliche Förderungen in Anspruch zu nehmen.

Dieses Einfamilienhaus bietet Investoren, Handwerkern und Visionären eine ehrliche Substanz, um eigene Vorstellungen umzusetzen und den Wert der Immobilie nachhaltig zu steigern. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Fordern Sie noch heute das ausführliche Verkaufsexposé an und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

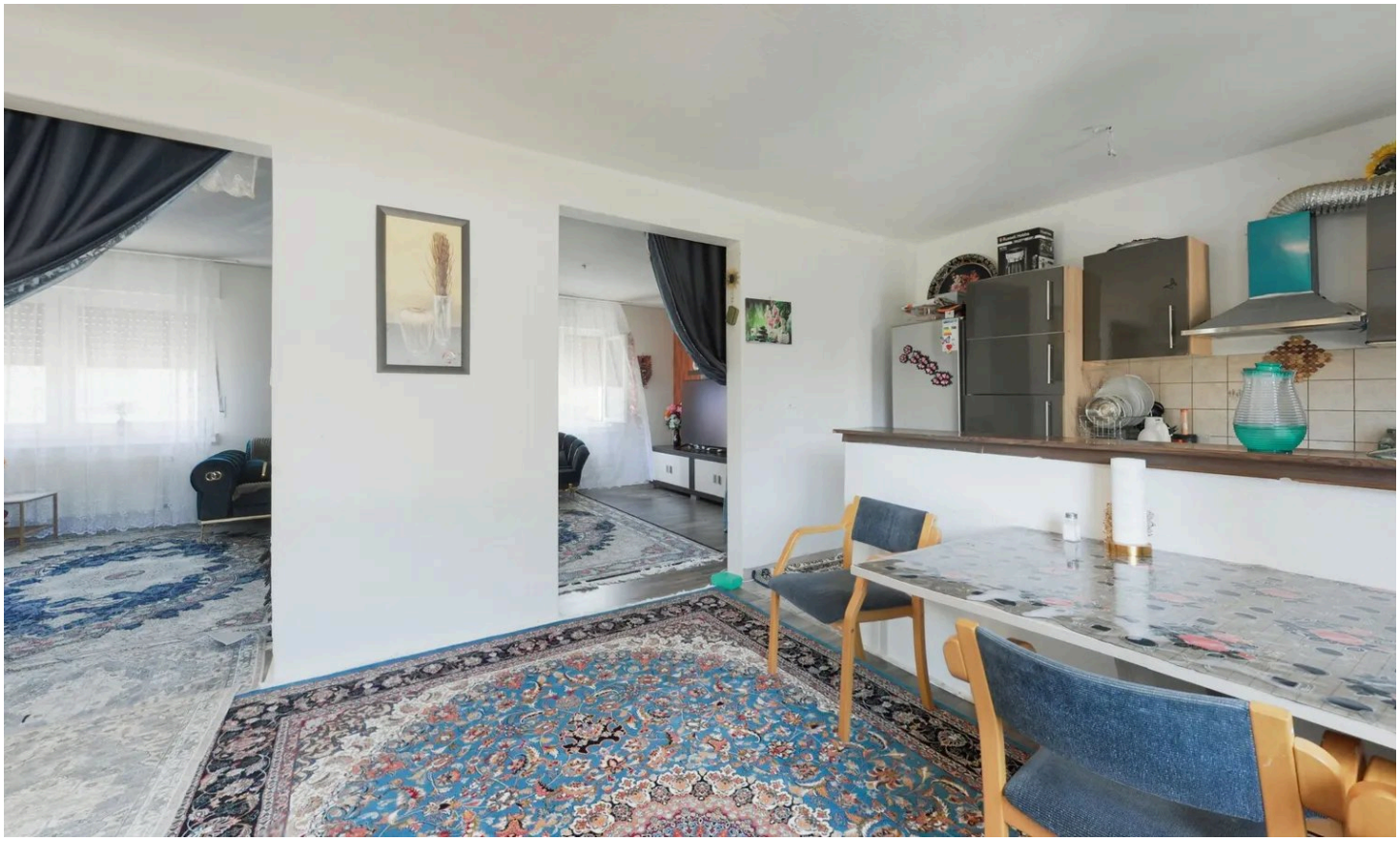
Lagebeschreibung

Diese Immobilie befindet sich in einer ausgesprochen attraktiven, ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Erkelenz, deren größtes Plus die unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum ist. Das direkte Wohnumfeld ist von einer gepflegten, modernen Nachbarschaft und verkehrsberuhigten Strukturen geprägt, was ein hohes Maß an Sicherheit, Privatsphäre und Lebensqualität garantiert. Hier genießen Sie die seltene Kombination, in einem behüteten und ruhigen Wohngebiet zu leben und gleichzeitig das lebendige Stadtleben quasi direkt vor der Haustür zu haben.

Die erstklassige, zentrumsnahe Lage sorgt für einen maximal komfortablen Alltag mit extrem kurzen Wegen. Die historische Altstadt von Erkelenz mit ihrer einladenden Fußgängerzone, gemütlichen Cafés, Restaurants und vielfältigen Shoppingmöglichkeiten ist in wenigen Minuten bequem erreichbar. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter moderne Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie das örtliche Krankenhaus und zahlreiche Arztpraxen – befinden sich im direkten, komfortablen Umkreis. Auch für Familien bietet dieser Standort unschätzbare Vorteile, da Kindergärten sowie sämtliche Schulformen – von der Grundschule bis zu den weiterführenden Schulen – auf kurzen und sicheren Wegen erreichbar sind.

Ergänzt wird diese urbane Lebensqualität durch eine hervorragende logistische Anbindung. Der Bahnhof von Erkelenz ist durch die zentrumsnahe Lage schnell erreicht und bietet Pendlern regelmäßige Regionalexpress-Verbindungen für eine stressfreie Fahrt im gesamten Rhein-Ruhr-Netz. Zudem sorgt die nahegelegene Auffahrt zur Autobahn A46 für eine blitzschnelle Verbindung nach Mönchengladbach, Düsseldorf und Aachen. Eine perfekte Adresse für Familien und Paare, die ein ruhiges Zuhause suchen und dabei auf den unschätzbaren Komfort von kurzen Wegen in ein lebendiges, modernes Stadtzentrum nicht verzichten möchten.

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de



Koch_Essbereich_2



Wohnbereich_2

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Zimmer_1



Badezimmer

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Flur



Durchgangszimmer

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Erdgeschoss und Terrasse

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de



1 Obergeschoss

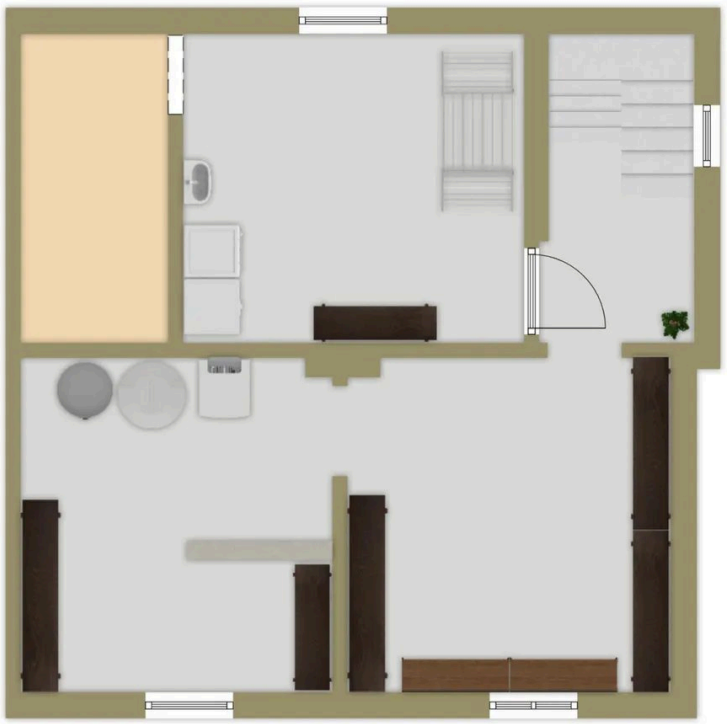
Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Keller

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Sara Lulaj

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004924529787822

E-Mail: s.lulaj@immofly.de

Diese Immobilie online