DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20049-4096

41812 ERKELENZ

Attraktives Dreifamilienhaus als Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 247 m²	ca. 553 m²	8	399.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**399.000 €**
Kaufpreis pro m²	**1.615,38 €**
Wohnfläche	**ca. 247 m²**
Zimmer	**8**
Nutzfläche	**ca. 216 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 553 m²**
Baujahr	**1976**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Modernisiert**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**3**
Schlafzimmer	**5**
Badezimmer	**3**
Wohneinheiten	**3**

Balkone	**2**
Terrassen	**2**
Kamin	**Ja**
Wintergarten	**Ja**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Außenstellplatz · Anzahl	**2**
Garage · Anzahl	**2**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**22.09.2036**
Endenergiebedarf	**125,53 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**D**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Energieausweis	**2014**

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



Badezimmer EG

Objektbeschreibung

Dieses Dreifamilienhaus in Erkelenz-Gerderhahn verbindet planbare Mieteinnahmen mit einer soliden Grundlage für eine langfristig ausgerichtete Kapitalanlage. Auf einem ca. 553 m² großen Grundstück verteilen sich rund 247 m² Wohnfläche auf drei Wohneinheiten: ca. 93 m² im Erdgeschoss, ca. 94 m² im Obergeschoss und ca. 60 m² im Dachgeschoss.

Besonders attraktiv: Die bisherigen Eigentümer möchten die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss langfristig weiter bewohnen. Hierfür sind jeweils ca. 1.000 € Kaltmiete monatlich vorgesehen. Ergänzt wird das Konzept durch die Dachgeschosswohnung mit einem möglichen Mietpotenzial von ca. 650 € kalt.

Auch die Ausstattung überzeugt: Neben Garagen, Carport und weiteren Stellplatzmöglichkeiten verfügt das Haus über einen Wintergarten, Kamin und PV-Anlage.

Fazit: Eine charmante Gelegenheit für Kapitalanleger, die eine Immobilie mit langfristiger Nutzungsperspektive, planbaren Einnahmen und zusätzlichem Vermietungspotenzial suchen. Die Kombination aus drei Wohneinheiten, vorhandener Ausstattung und dem langfristigen Verbleib der Eigentümer macht das Objekt besonders für eine nachhaltig ausgerichtete Buy-and-Hold-Strategie interessant.

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

Das Objekt befindet sich in Gerderhahn, einem charmanten und ländlich geprägten Ortsteil der Stadt Erkelenz im Kreis Heinsberg. Die umliegenden Ortschaften sowie weitläufige Felder und Grünflächen unterstreichen die naturnahe Wohnqualität.

Gleichzeitig verbindet Gerderhahn die Vorzüge des ländlichen Wohnens mit der Infrastruktur eines etablierten Mittelzentrums. Das Erkelenzer Stadtzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Autominuten erreichbar.

Auch überregional ist der Standort attraktiv gelegen: Erkelenz befindet sich in verkehrsgünstiger Position zwischen den Wirtschaftsräumen Düsseldorf, Köln und Aachen und profitiert zugleich von der Nähe zu Mönchengladbach sowie zu den Niederlanden und Belgien. Gute Straßen- und Verkehrsanbindungen ermöglichen eine komfortable Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Arbeitsstandorte.

Für Kapitalanleger bietet die Lage damit eine interessante Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnumfeld, guter Alltagsinfrastruktur und regionaler Erreichbarkeit – Standortmerkmale, die insbesondere für Mieter attraktiv sind, die bewusst außerhalb größerer Städte wohnen möchten, ohne auf deren Erreichbarkeit verzichten zu müssen.

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



Schlafzimmer EG



Küche EG

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Essbereich EG



Terasse

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Garten



Schlafzimmer OG

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Wohnbereich OG



Wintergarten OG

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Badezimmer OG



Büro OG

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Essbereich OG



Flur DG

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Kinderzimmer DG



Küche DG

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Schlafzimmer DG



Badezimmer DG

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Balkon DG

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Exposeplan, nicht maßstäblich

Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Exposéplan, nicht maßstäblich

1. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



2 Obergeschoss

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