DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20049-4039

41812 ERKELENZ

Ihr neues Familienglück in Erkelenz-Gerderath: Gemütliche DHH mit Gartenoase & Raum für Träume

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 88,31 m²	ca. 318 m²	3	259.000 €



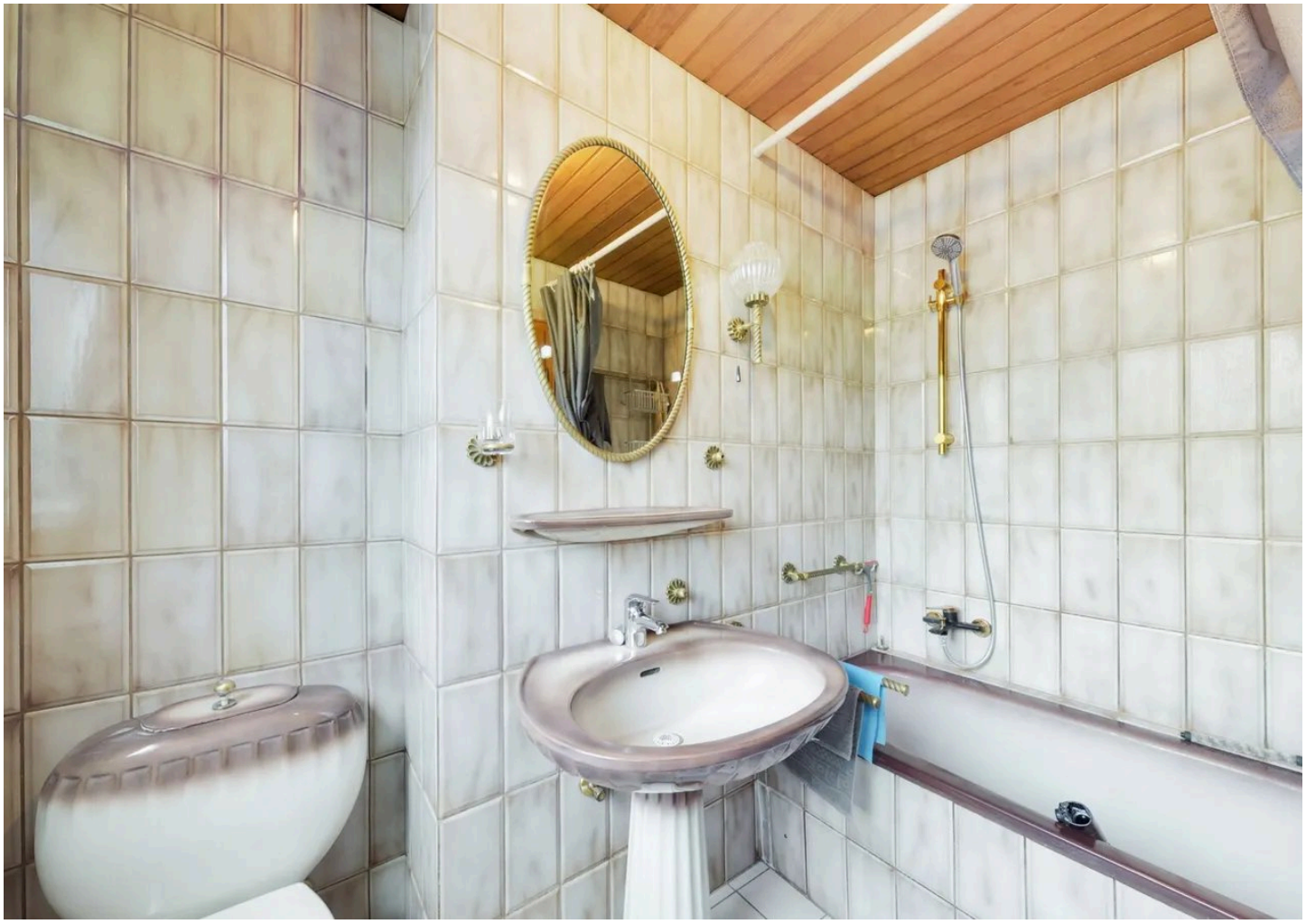
Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**259.000 €**
Kaufpreis pro m²	**2.932,85 €**
Wohnfläche	**ca. 88,31 m²**
Zimmer	**3**
Grundstücksfläche	**ca. 318 m²**
Baujahr	**1959**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**1**
Terrassen	**1**

Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Garage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**27.05.2031**
Endenergiebedarf	**253 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**H**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

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



Bad

Objektbeschreibung

Manchmal findet man einen Ort, an dem sich die Hektik des Alltags augenblicklich auflöst. Diese Doppelhaushälfte im Erkelenzer Stadtteil Gerderath vereint solide Bauweise des Baujahres 1959 mit gepflegtem Wohnkomfort. Auf einem ca. 318 m² großen Grundstück entfaltet sich ein Wohnkonzept, das Geborgenheit, einen liebevoll angelegten Außenbereich und durchdachte Raumaufteilung harmonisch miteinander verbindet. Hier investieren Sie nicht nur in eine Immobilie, sondern in Ihre persönliche Lebensqualität – ein ideales Zuhause für junge Familien, Paare oder anspruchsvolle Paare mit Platzbedarf.

Bereits beim Betreten des Erdgeschosses empfängt Sie eine einladende Atmosphäre. Der Übergang vom Dielenbereich in den großzügigen Ess- und Wohnbereich schafft offene Blickachsen und ein spürbares Gefühl von Weite. Durch die hochwertigen, im Jahr 2022 erneuerten Kunststofffenster fällt natürliches Tageslicht in die Räume und unterstreicht das warme Ambiente des Hauses.

Die angrenzende Küche bietet ausreichend Raum für kulinarische Entfaltung, während das Tageslichtbad im Erdgeschoss kurze Wege im Alltag garantiert. Der Außenbereich überzeugt durch eine durchdachte Trennung der Freiflächen: Vom Haus aus gelangen Sie direkt auf die geschützte Terrasse, die als intimer Freisitz für entspannte Stunden im Freien dient. Das separate, gepflegte Gartenareal erreichen Sie bequem über das Carport – eine praktische Führung, die dem Terrassenbereich Privatsphäre schenkt und zugleich kurze Wege für Gartenarbeit oder Freizeitaktivitäten von der Zufahrt aus garantiert. Die Kombination aus Carport, Garage und Zufahrt bietet zudem hervorragende Stellplatzmöglichkeiten.

Das Obergeschoss dient als privater Rückzugsort. Hier erwarten Sie zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die durch ihre klare Struktur vielfältige Möblierungsvarianten ermöglichen. Ergänzt wird die Etage durch ein praktisches Durchgangszimmer – ideal nutzbar als stilvolles Ankleidezimmer, ruhiges Home-Office oder

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

gemütliche Bibliothek. Zusätzliche Nutzfläche und Stauräume bietet der vollständige Kellerbereich des Hauses.

Diese Doppelhaushälfte vereint solide Substanz, Modernisierungsschritte (wie die neuen Fenster aus 2022) und einen charmanten Außenbereich zu einem Gesamtkunstwerk, das bereitsteht, Ihre individuelle Geschichte zu schreiben.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Atmosphäre dieser Immobilie überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Beratungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorzustellen!

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

Gerderath, ein beliebter und familienfreundlicher Stadtteil von Erkelenz, zeichnet sich durch seine ruhige, naturnahe Umgebung bei gleichzeitig hervorragender Infrastruktur aus. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Kindergärten und eine Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Ort besonders attraktiv für Familien.

Die nahegelegene Herzogstadt Erkelenz bietet zudem weiterführende Schulen, ein umfassendes medizinisches Versorgungsnetz sowie eine lebendige Innenstadt mit vielfältigen Gastronomie- und Einkaufsangeboten. Durch die verkehrsgünstige Anbindung an die Autobahnen A46 und A44 erreichen Sie die Wirtschaftszentren Mönchengladbach, Düsseldorf, Aachen und Roermond zügig und unkompliziert. Hier genießen Sie das beste aus zwei Welten: ländliche Entschleunigung und städtische Flexibilität.

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



Wohnzimmer



Küche

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Wohnzimmer_1



Terrasse_2

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Garten



Flur

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Kinderzimmer



Ankleide

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Schlafzimmer

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Erdgeschoss & Außenbereich

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

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



Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

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

Ausstattung

— Solide Massivbauweise: Baujahr 1959 mit nachhaltiger Substanzerhaltung

— Fenster: Moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 2022

— Durchdachte Raumaufteilung: ca. 88 m² Wohnfläche, verteilt auf 3 Zimmer sowie 1 vielseitig nutzbares Durchgangszimmer

— Sonniges Grundstück: ca. 318 m² Grundstück mit uneinsehbaren Bereichen, gepflegtem Rasen und gemütlicher Terrasse

— Vollunterkellert: Großzügiger Kellerbereich mit vielfältigen Abstell-, Hobby- und Hauswirtschaftsflächen

— Komfortable Parksituation: Eigene Garage inklusive gepflasterter Zufahrt für mehrere Fahrzeuge

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