DIETRICH IMMOBILIEN

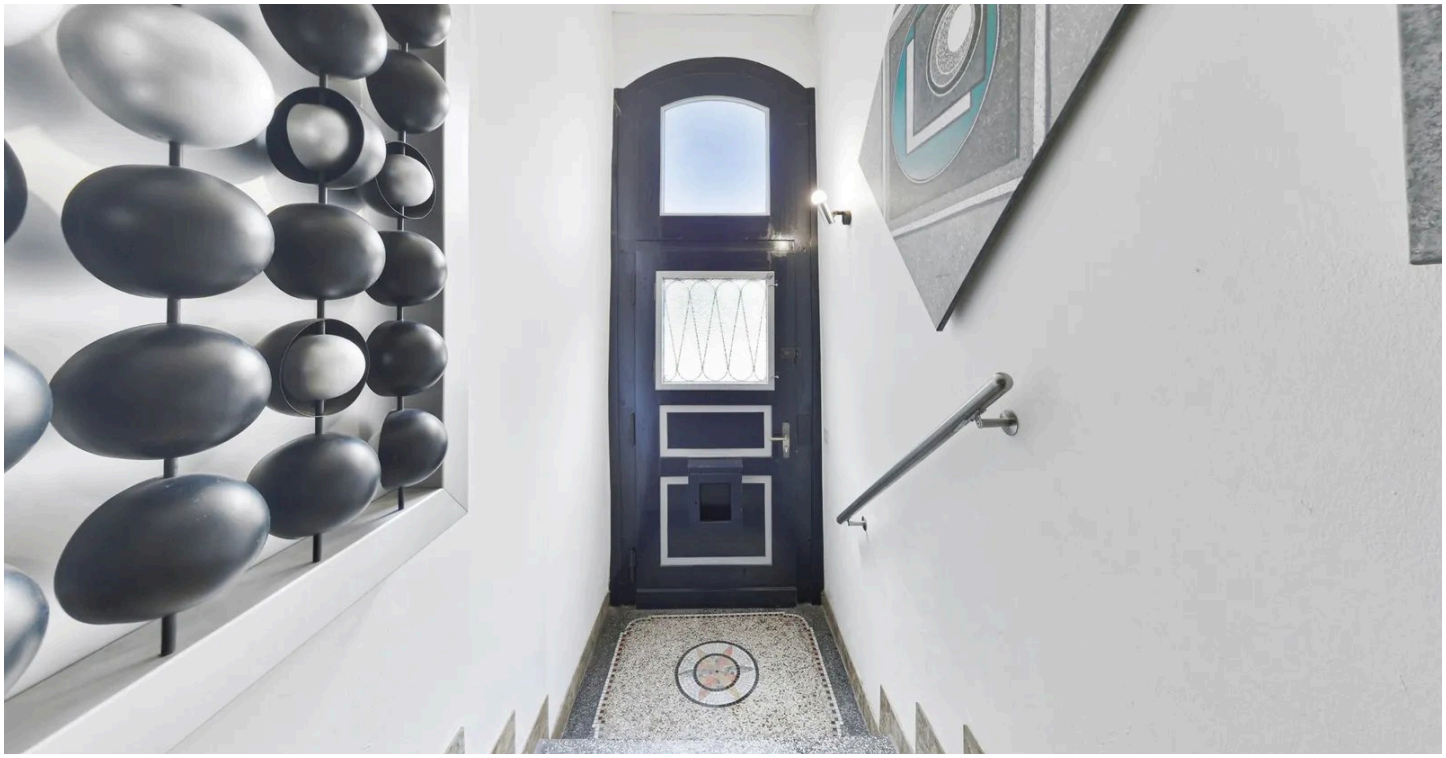


Objekt-Nr. 20049-3893

41812 ERKELENZ

Charme trifft Flexibilität: Stadthaus mit idyllischem Garten und vielseitigen Nutzungskonzepten

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 226 m²	ca. 362 m²	6	389.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**389.000 €**
Kaufpreis pro m²	**1.721,24 €**
Wohnfläche	**ca. 226 m²**
Zimmer	**6**
Grundstücksfläche	**ca. 362 m²**
Baujahr	**1906**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**3**
Separate WCs	**1**
Balkone	**1**
Terrassen	**1**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**laut Gesetz nicht erforderlich**

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Flur

Objektbeschreibung

Dieses stolze, im Jahr 1906 errichtete Stadthaus vereint den soliden Charakter der Jahrhundertwende mit den großzügigen Raumansprüchen des modernen Lebens. Auf einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 226 m², die sich harmonisch über drei voll ausgebaute Etagen verteilt, bietet die Immobilie mit insgesamt 6 Zimmern ein außergewöhnliches Platzangebot. Das 362 m² große Grundstück ist optimal genutzt und begeistert im hinteren Teil durch einen liebevoll angelegten, malerischen Garten, der als private Oase der Ruhe mitten im Alltag fungiert.

Bisher als großzügiges Familienzuhause genutzt, zeichnet sich das Objekt durch eine bemerkenswerte Flexibilität aus. Dank des durchgehenden, separaten Treppenhauses lässt sich das Gebäude mühelos an veränderte Lebensumstände anpassen: Es eignet sich perfekt als Mehrgenerationenhaus oder bietet die attraktive Möglichkeit, die erste Etage in Verbindung mit dem Dachgeschoss als separate Einheit zu vermieten und so eine solide Nebeneinnahme zu generieren.

Das Herzstück des Hauses bildet das einladende Erdgeschoss. Hier führt der Weg von der Diele direkt in den repräsentativen, offenen Wohn- und Essbereich, der als heller Lebensmittelpunkt der Familie dient. Von hier aus gelangen Sie auf die großzügige, überdachte Terrasse, die auch an regnerischen Tagen zum Verweilen im Freien einlädt und den Blick in den weitläufigen, langgestreckten Garten mit seiner zusätzlichen Sonnenterrasse freigibt. Eine separate Küche, ein Schlafzimmer im vorderen Trakt sowie ein vollwertiges Badezimmer vervollständigen diese Ebene. Als besonderes Detail befindet sich auf der ersten Zwischenetage ein praktisches Gäste-WC.

Das erste Obergeschoss ist als Wohnebene konzipiert und bietet ein besonderes Highlight: Das über die gesamte Hausbreite verlaufende Wohnzimmer wird durch eine große Fensterfront exzellent belichtet. Das angrenzende Esszimmer ermöglicht den direkten Zugang zu einer beeindruckend großen, quadratisch geschnittenen und teilüberdachten Dachterrasse, die nicht nur einen traumhaften Blick in den Garten gewährt, sondern durch ei-

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de

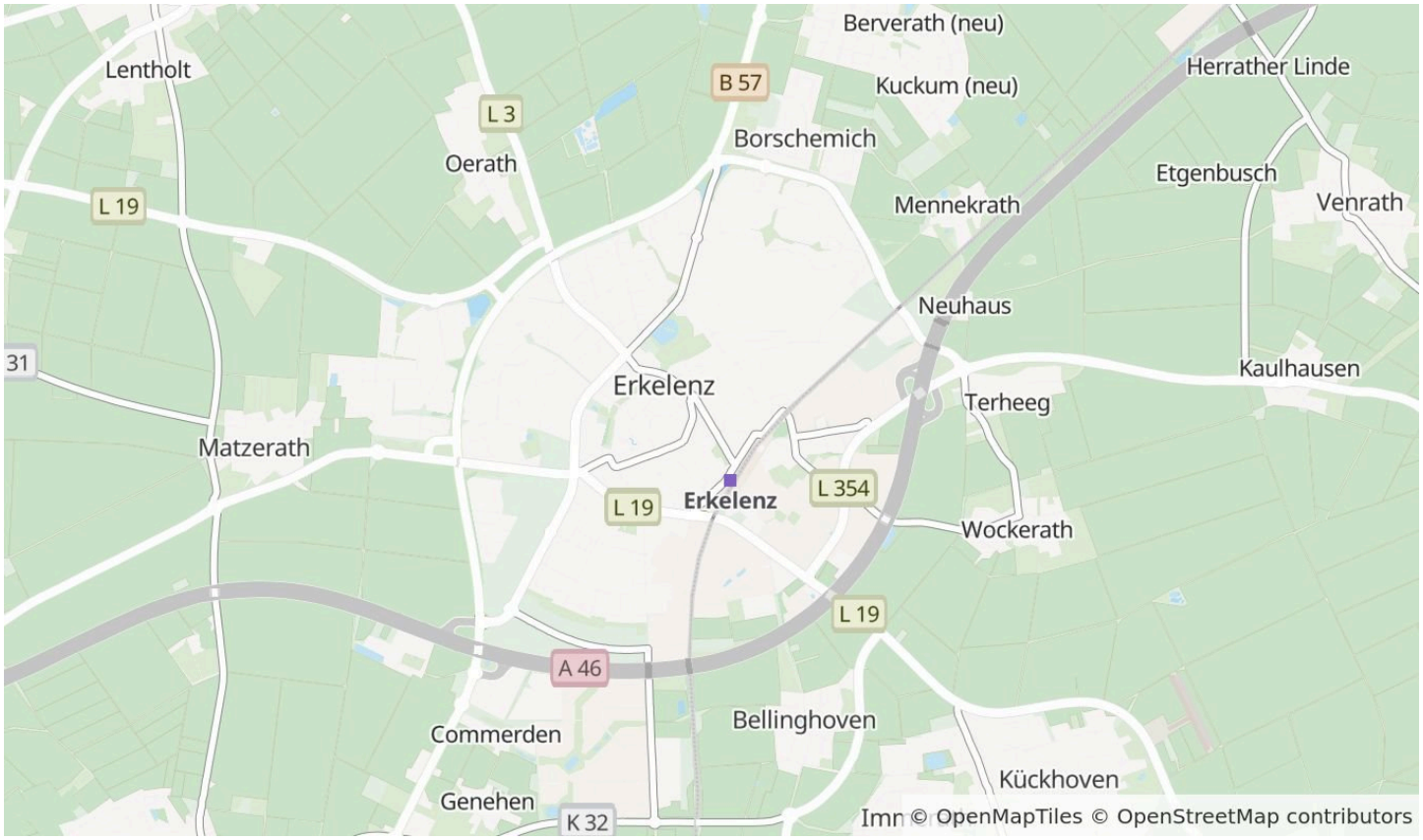
ne stabile Außentreppe auch eine direkte Verbindung zur Natur schafft. Eine eigene Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche runden diese Etage ab.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein gemütlicher Wohnkomfort. Ein Schlafzimmer mit angrenzendem Raum, ideal als Abstellraum nutzbar, sowie ein Wohnzimmer mit Einbauschrank bieten einen perfekten Rückzugsort. Ergänzt durch eine integrierte Pantry-Küche und ein ebenfalls vollwertiges Badezimmer, eignet sich diese Etage hervorragend als separater Jugendbereich oder, in Kombination mit dem darunterliegenden Stockwerk, als charmante, zweigeschossige Wohnung.

Das voll unterkellerte Gebäude bietet zudem vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben dem komfortablen Kellerabgang im Haus und von der Terrasse aus, sorgt ein separater Außenzugang vorne rechts für maximale Alltagstauglichkeit: Dieser Bereich ist ideal für die Unterbringung von Fahrrädern oder Mülltonnen geeignet und führt über wenige Stufen direkt in den Keller. Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich direkt vor der Tür, sodass kurze Wege stets garantiert sind.

Da dieses historische Schmuckstück unter Denkmalschutz steht, ist das Gebäude rechtlich von der Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises befreit. Somit ist für den Verkauf dieser Immobilie kein Energieausweis gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) erforderlich. Zusammenfassend ist dieses Anwesen ein seltener Glücksfall, der historische Substanz mit einer zukunftssicheren Raumaufteilung perfekt in Einklang bringt.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



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

Lagebeschreibung

Diese Wohnimmobilie befindet sich in einer der begehrtesten und grünsten Lagen im Herzen von Erkelenz, direkt gegenüber dem malerischen Stadtpark. Jeden Tag genießen Sie hier den unverbaubaren Blick ins Grüne und haben eine Oase der Ruhe für Spaziergänge, Sport oder Entspannung direkt vor der eigenen Haustür. Diese besondere Adresse zeichnet sich durch eine perfekte Balance zwischen einem anspruchsvollen, ruhigen Wohnumfeld und der unmittelbaren Nähe zum lebendigen Stadtzentrum aus, was ein außergewöhnlich hohes Maß an Lebensqualität verspricht.

Das gewachsene, gepflegte Nachbarschaftsumfeld bietet ideale Bedingungen für alle, die zentrales Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen schätzen. Der historische Stadtkern von Erkelenz mit seinem vielfältigen gastronomischen Angebot, den charmanten Boutiquen und dem kulturellen Leben ist in wenigen Gehminuten bequem erreicht. Auch alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Apotheken und Ärzte, befinden sich in komfortabler, teils fußläufiger Nähe.

Für Familien bietet dieser Standort einen weiteren unschätzbaren Vorteil: Neben dem Park und seinen Spielplätzen direkt auf der gegenüberliegenden Seite sind auch Schulen und Kindergärten sicher zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Anbindung an den Fernverkehr ist hervorragend: Über die nahegelegene Autobahn A46 sind die Metropolen Düsseldorf, Mönchengladbach und Aachen zügig erreichbar. Zudem bietet der Erkelenzer Bahnhof eine optimale Vernetzung für Berufspendler. Hier wohnen Sie an einer Adresse, die urbane Flexibilität, ländliche Anbindung und den Luxus eines Parks vor der Haustür perfekt miteinander vereint.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Küche



Wohnzimmer

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Esszimmer

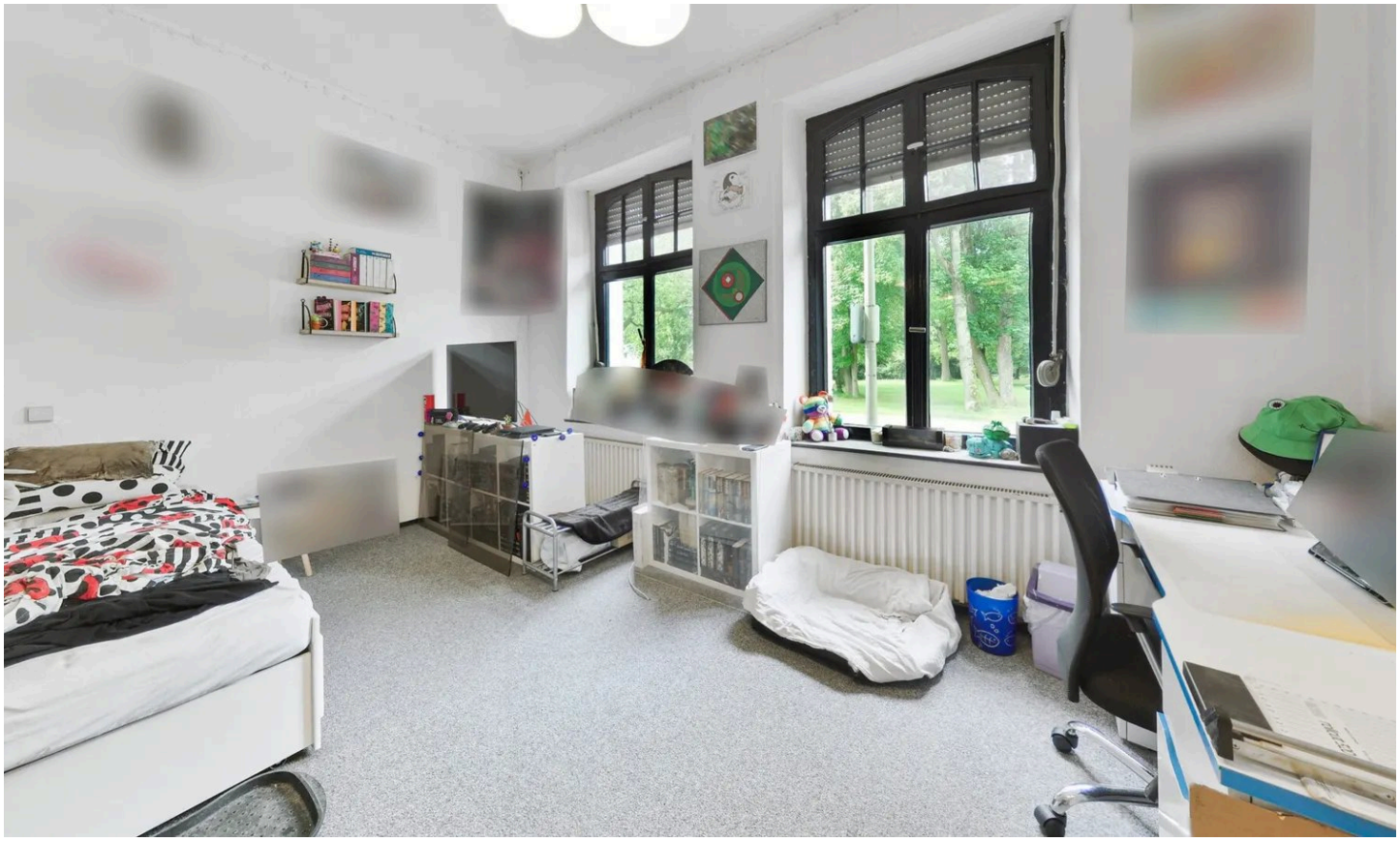


Badezimmer

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Schlafzimmer



Terrasse_1

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Garten



Wohnbereich

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Wohnbereich



Parkblick

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Küche



Essbereich

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Gartenansicht Dachterrasse

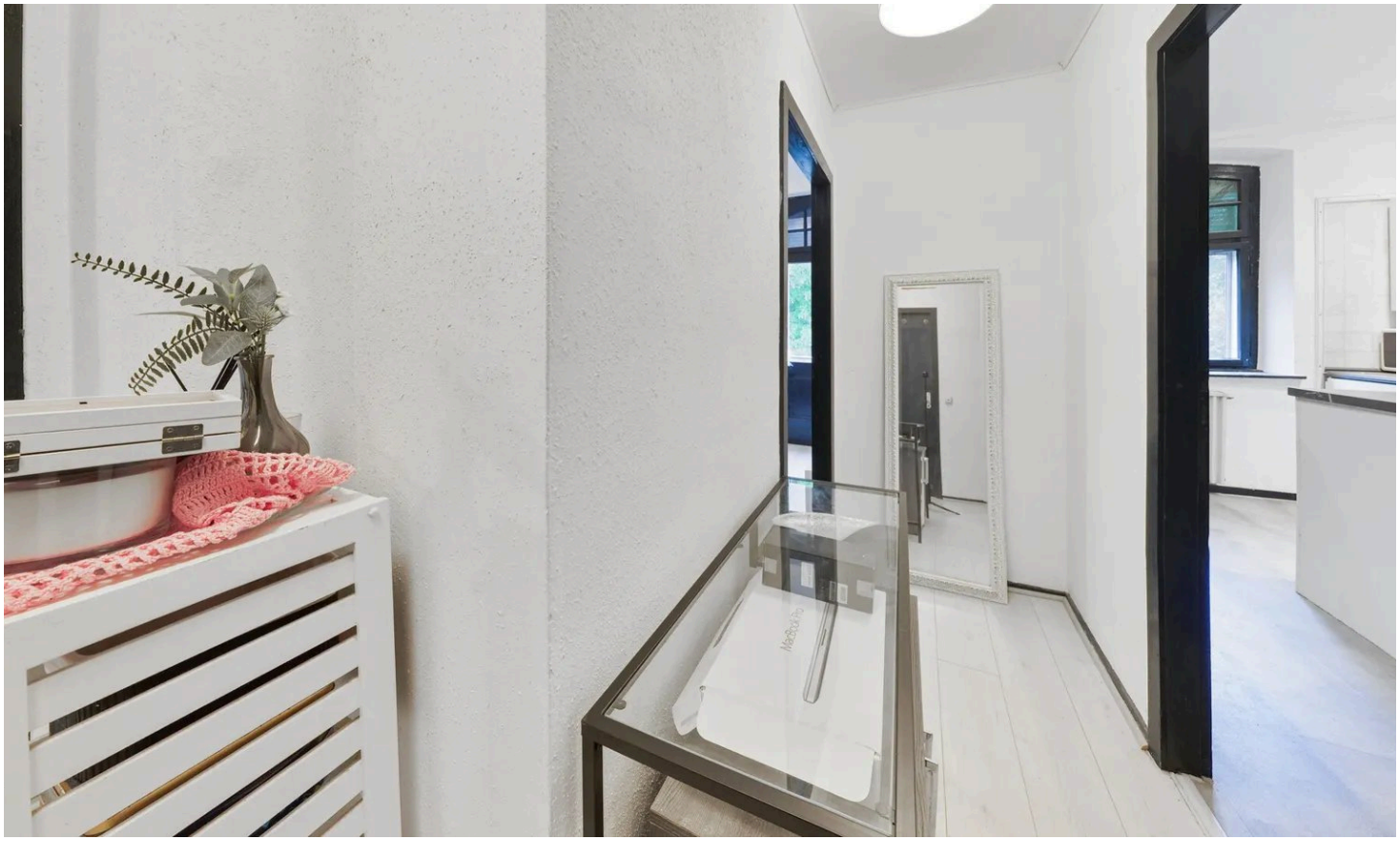


Badezimmer_2

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Flur



Küche

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Badezimmer



Schlafzimmer

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Wohnzimmer

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Erdgeschoss und Außenbereich

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



1. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



2. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Kambiz Javadi

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004916097306823

E-Mail: k.javadi@immofly.de

Diese Immobilie online