IMMOBILIEN



**Objekt-Nr. 20049-3966**

41812 ERKELENZ

# Top-Investment in Erkelenz: Denkmalgeschützte Villa mit 5 vermieteten Einheiten auf 1.100 m²

| WOHNFLÄCHE | GRUNDSTÜCKSFLÄCHE | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 257 m² | ca. 1.100 m² | 10 | 595.000 € |



Haus zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **595.000 €** |
| Kaufpreis pro m² | **2.315,18 €** |
| Wohnfläche | **ca. 257 m²** |
| Zimmer | **10** |
| Grundstücksfläche | **ca. 1.100 m²** |
| Vermietet | **Ja** |
| Baujahr | **1910** |
| Zustand | **Gepflegt** |
| Denkmalschutzobjekt | **Ja** |

| | |
|---|---|
| Unterkellert | **Ja** |
| Schlafzimmer | **5** |
| Badezimmer | **5** |
| Wohneinheiten | **5** |
| Balkone | **4** |
| Käuferprovision | **3,57% inkl. MwSt.** |
| Befeuerungsart | **Gas** |
| Heizungsart | **Zentralheizung** |
| Energieausweis | **ohne, liegt zur Besichtigung vor** |

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de




Detail Denkmal

## Objektbeschreibung

Wenn sich historische Baukultur, zeitlose Eleganz und eine ertragsstarke Kapitalanlage vereinen, entsteht ein Angebot von echtem Seltenheitswert. Diese repräsentative Tuchhändler-Villa aus dem Jahr 1910 steht als stolzer Zeuge der Erkelenzer Stadtgeschichte auf einem beeindruckenden, ca. 1.100 m² großen Areal.

Bereits beim Betreten des Anwesens umfängt Sie das unverwechselbare Lebensgefühl der Jahrhundertwende: Die ausdrucksstarke Fassade, geprägt von handwerklicher Perfektion und architektonischer Hingabe, strahlt Souveränität und Wärme zugleich aus. Ein Zuhause für Mieter mit Sinn für das Besondere – und ein solides, wertbeständiges Fundament für anspruchsvolle Investoren.

Das zweigeschossige Baudenkmal präsentiert sich in einer imposanten, dreiachsigen Gliederung. Besondere Blickfänge der Fassade sind die liebevoll ausgearbeiteten Fachwerkgiebel, der turmartig verzogene Eckerker sowie der an der Giebelseite angefügte, lichtdurchflutete Wintergarten. Bekrönt wird das Ensemble von einem charakterstarken Mansarddach mit Krüppelwalm.

Das Anwesen ist vollständig unterkellert und befindet sich in einem durchweg gepflegten, fortlaufend instandgehaltenen Zustand. Für ein rundum ruhiges und angenehmes Wohngefühl sorgen zudem hochwertig verbaute Schallschutzfenster, die den historischen Charme perfekt mit modernem Wohnkomfort verbinden.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 257 m² verteilt sich auf insgesamt 5 durchdachte, gut geschnittene Einheiten über drei Etagen:
Erdgeschoss: Two-in-one – eine großzügige Einheit mit ca. 68 m² sowie eine kompakte Einheit mit ca. 42 m².
Obergeschoss: Charmantes Wohnen – eine Einheit mit ca. 51 m² und ein gemütliches Appartement mit ca. 36 m².
Dachgeschoss: Behaglicher Rückzugsort unter dem historischen Gebälk mit ca. 60 m².

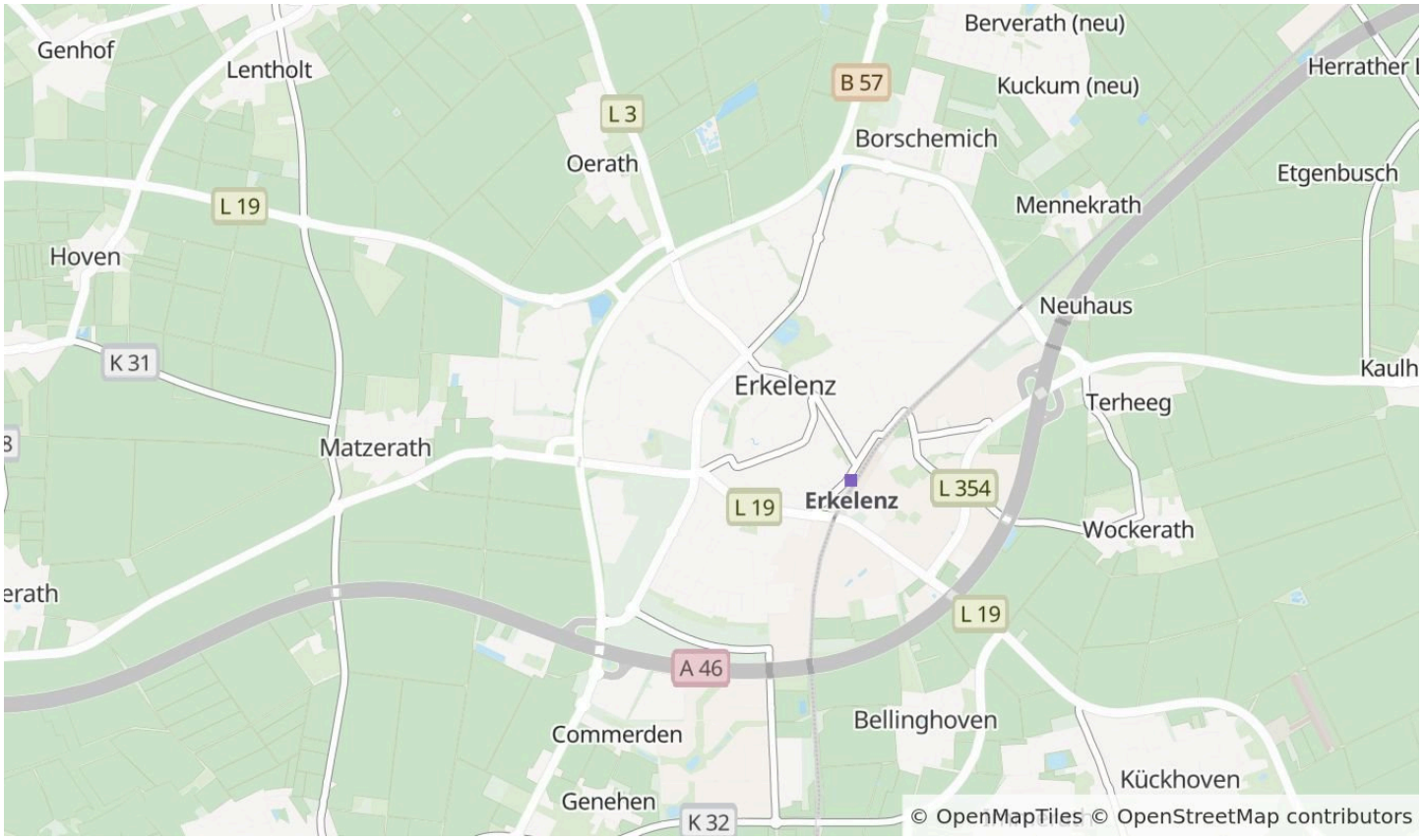
Mit aktuell ca. 29.500 € netto Jahresmieteinnahmen bietet dieses voll vermietete Mehrfamilienhaus eine verlässliche Renditestruktur.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de

Überzeugen Sie sich selbst von der Einzigartigkeit dieses Objekts und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Rechtlicher Vorteil: Als eingetragenes Baudenkmal von der Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises gemäß GEG befreit

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de




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

# Lagebeschreibung

Diese Immobilie zeichnet sich durch einen Standort aus, der bei Mietern aufgrund der hohen Lebensqualität und der exzellenten Infrastruktur kontinuierlich stark nachgefragt ist. Die strategische Positionierung in Erkelenz bietet hierbei eine solide Basis für eine langfristig erfolgreiche Investition.

Die Attraktivität für potenzielle Mieter wird durch die unmittelbare Nähe zum Stadtkern nachhaltig gesichert. Eine vollumfängliche Nahversorgung sowie die Erreichbarkeit des Einzelhandels, zahlreicher Dienstleister und einer abwechslungsreichen Gastronomie minimieren den Leerstandsfaktor und erhöhen die Attraktivität der Wohneinheit deutlich.

Ein entscheidendes Kriterium für die Zielgruppe der Berufspendler ist die hervorragende verkehrstechnische Anbindung. Durch die unmittelbare Nähe zum überregionalen Autobahnnetz (A46) sind die wirtschaftsstarken Ballungszentren der Region – insbesondere der Großraum Düsseldorf, Mönchengladbach und Aachen – effizient und schnell erreichbar. Dies macht das Objekt zu einem hochattraktiven Wohnstandort für eine zahlungskräftige Klientel, die Wert auf eine kurze Anbindung an den Arbeitsplatz legt, ohne auf die Vorzüge eines gewachsenen, urbanen Umfeldes zu verzichten.

Durch die Kombination aus moderner Infrastruktur, hoher Anziehungskraft für Pendler und einem soliden Umfeld ist hier von einer nachhaltigen Mietnachfrage und einer positiven Wertentwicklung auszugehen.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Hauseingang

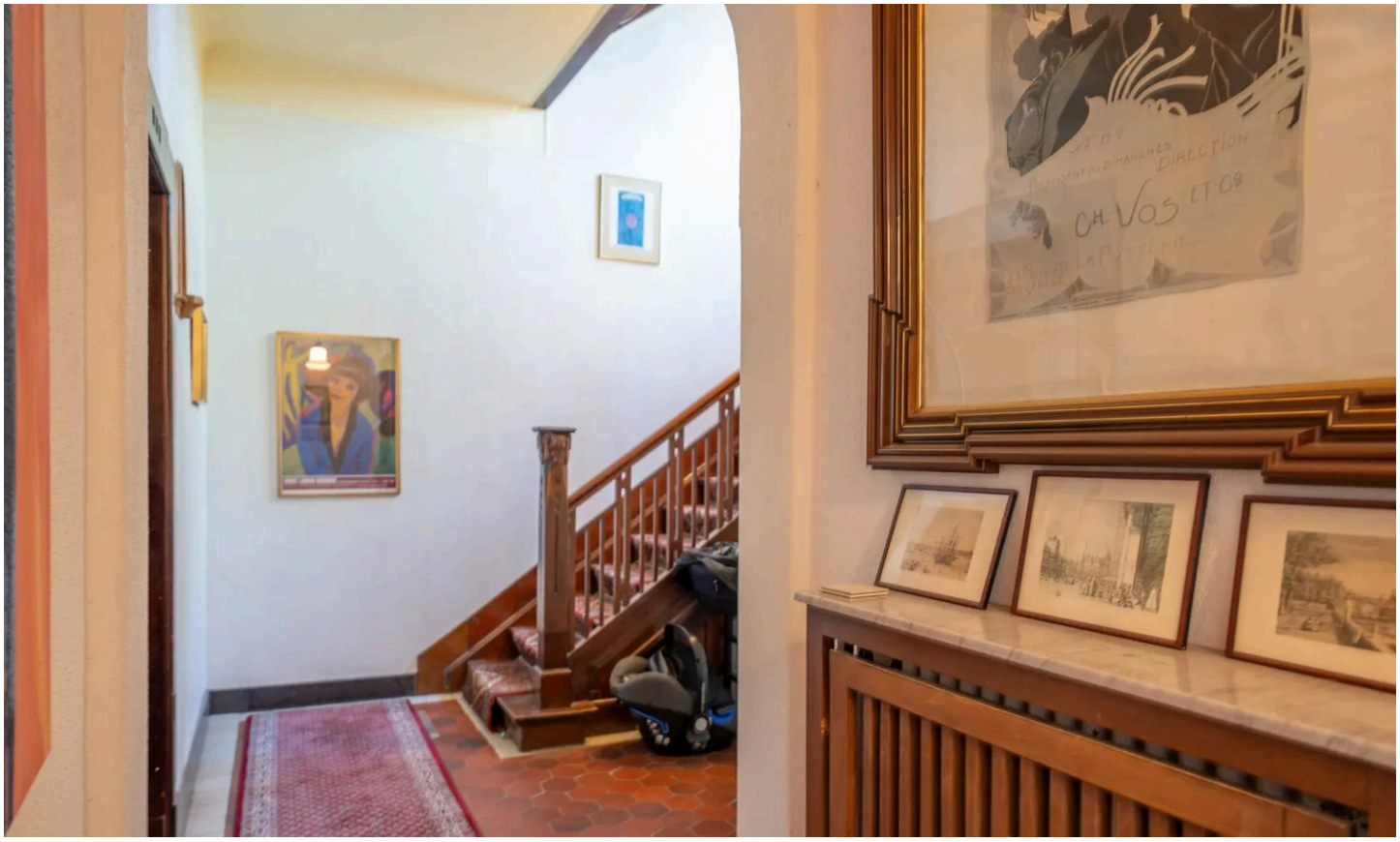



Deitail Hauseingang

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de




Hausflur



Detail Hausflur

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Treppenhaus



Detail

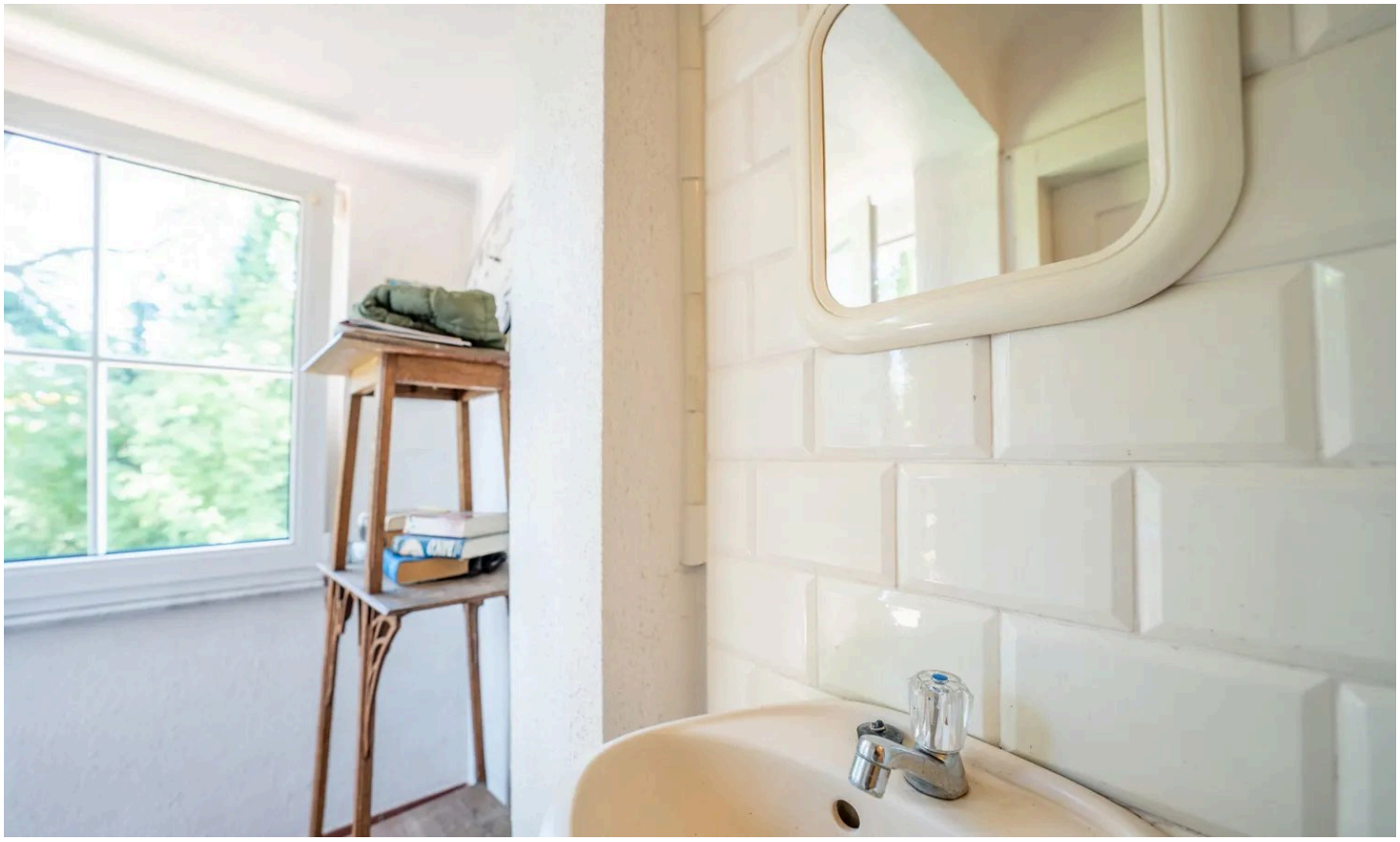
Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Detail Treppenhaus

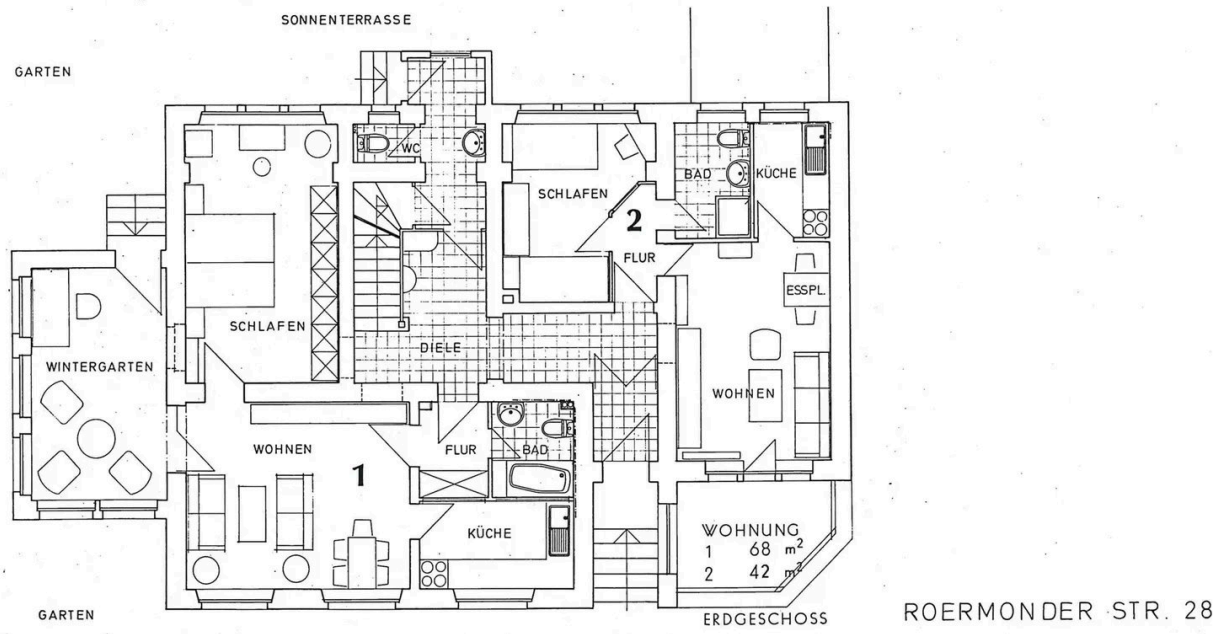


Detail

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de

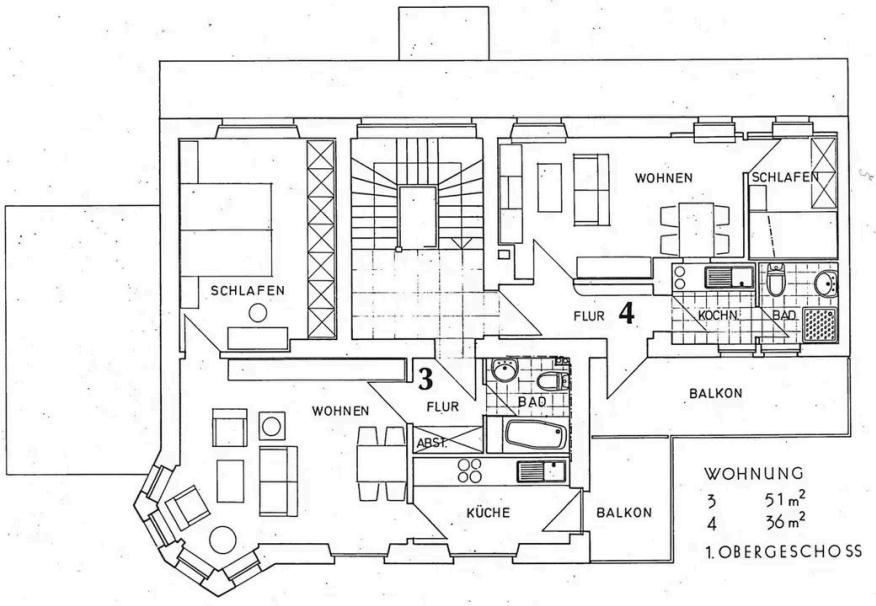



Grundriss Erdgeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de

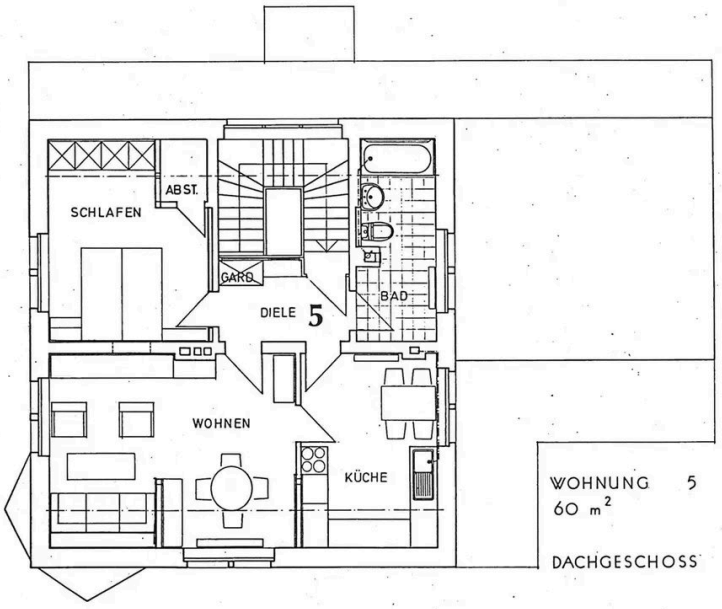



Grundriss 1. Obergeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de

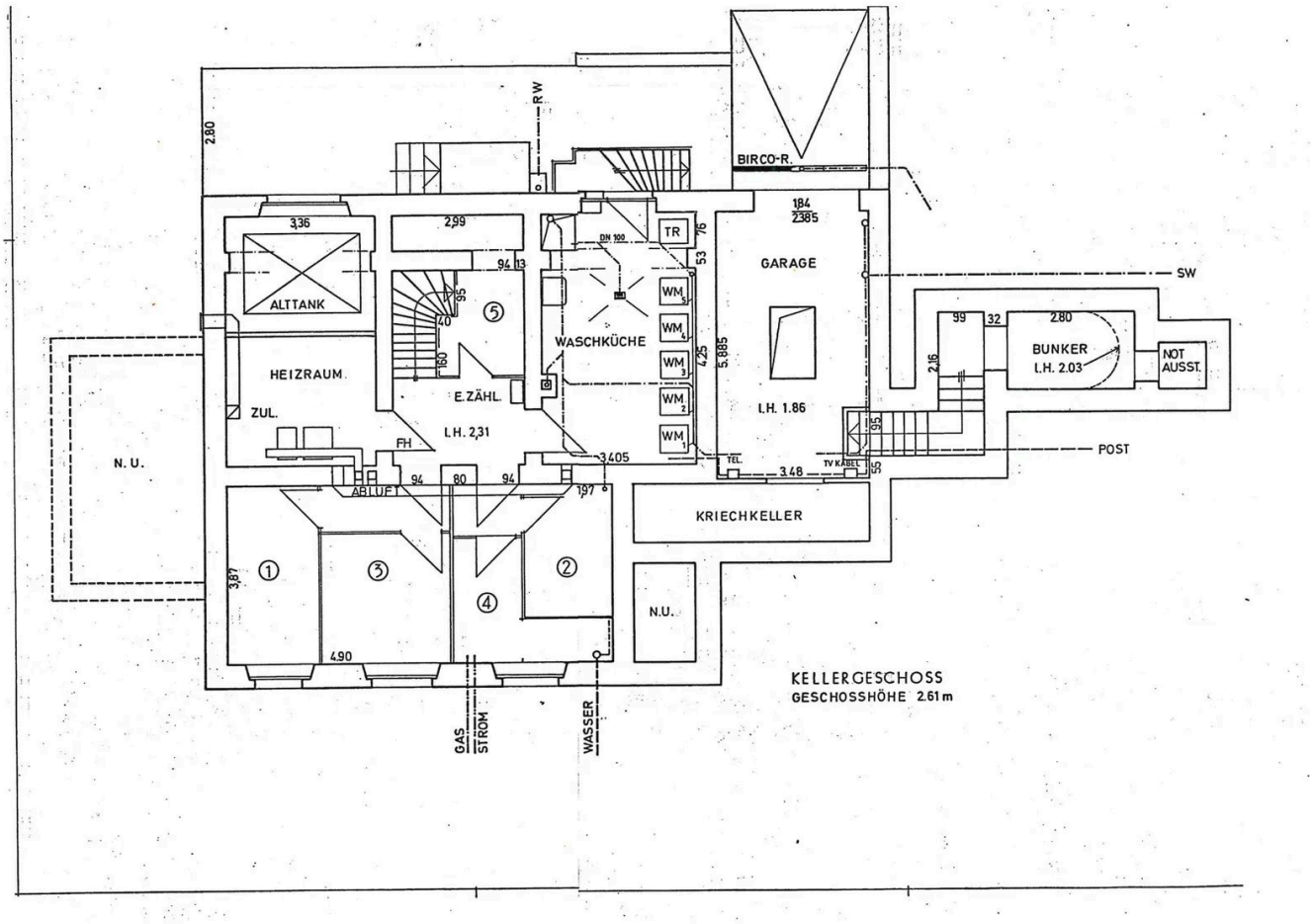



Grundriss Dachgeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de




Grundriss Kellergeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



## Ihr Ansprechpartner


### Herr Nick Adams

D+P Immobilien GmbH

Telefon: 004915221624334

E-Mail: n.adams@immofly.de


Diese Immobilie online