



Immobilienexposé  
**Erdgeschoss-Wohnung mit Garten und Garage**

Objekt-Nr.:  
20049-3200



## Wohnung zum Kauf

Erdgeschoss-Wohnung mit Garten und Garage

**Kaufpreis**  
385.000 €

 94 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3  
Zimmer

 613 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 2014  
Baujahr

 2  
Schlafzimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	385.000 €
<b>Käuferprovision zzgl. USt.</b>	Käuferprovisionsfrei	

## Die Immobilie

**Objekt-Nr** 20049-3200

<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	94 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3
	Grundstück (ca.)	613 m <sup>2</sup>
	min. teilbare Fläche (ca.)	94 m <sup>2</sup>

<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Wohneinheiten	2
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Terrassen	1

**Weitere Informationen** verfügbar ab Nach Vereinbarung

**Zustand und Bauart** Kategorie Gehoben  
Baujahr 2014

	Lage/Gebiet	Wohngebiet
	Zustand	neuwertig
	Erschließung	voll erschlossen
	Dachform	Pultdach
	Bauweise	Massiv
	Unterkellert	Nein
<b>Ausstattungsdetails</b>	Bad mit	Dusche, Wanne
	Boden	Fliesen
	Rolladen	✓
	Gartennutzung	✓
	Kabel/Sat-TV	✓
	Gäste-WC	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung,

## Beschreibung

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem Neubaugebiet von Erkelenz Immerath Neu.

Das Gebäude beinhaltet lediglich 2 Wohnungen.

Im Erdgeschoss haben Sie die ganze Etage für sich ganz allein.

3 Zimmer voller Gemütlichkeit auf einer Ebene. Die Raumaufteilung ist modern mit viel Tageslicht in jedem Zimmer.

Der private Garten misst ganze 200m<sup>2</sup>. Die ca. 20m<sup>2</sup> überdachte Terrasse kommt zu der angegebenen Wohnfläche von 94m<sup>2</sup> hinzu.

Das Tageslichtbad hat neben einer Badewanne eine Dusche. Zusätzlich ist im Eingangsbereich ein Gäste WC untergebracht. Alles in einem perfekt für die kleine Familie.

Eine 3,5 Meter breite Garage, mit einem Technikraum, gehören zum Angebot dazu.

Die Wohnung besitzt eine eigene Gas-Heizung mit Warmwasserspeicher und Solaranlage auf dem Dach zur Warmwasserunterstützung. Beheizt wird in allen Räumen über den Fußboden.

Mit unter 100EUR mtl. ist die Heizung günstig und effizient. Vor der Garage passen 2 weitere Fahrzeuge.

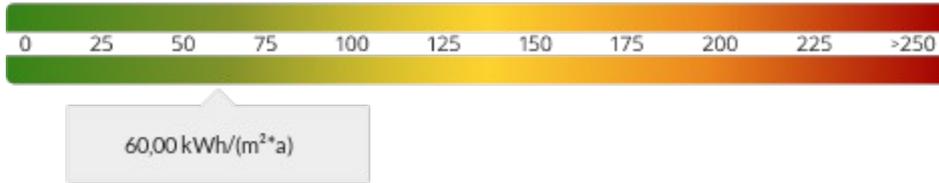
## Ausstattung

- massivbauweise
- 3-fach verglaste Fenster
- elektrische Rollläden
- Garage
- eigener Gartenanteil
- Fußbodenheizung

## Lage

In Immerath neu wohnen Sie ruhig und idyllisch in einer guter Nachbarschaft. Die nächste Einkaufsmöglichkeit erreichen Sie in 1 km. Die Stadt Erkelenz und die Auffahrt A46 Richtung Düsseldorf ist in 5 Fahrminuten erreicht.

## Energiebedarfsausweis



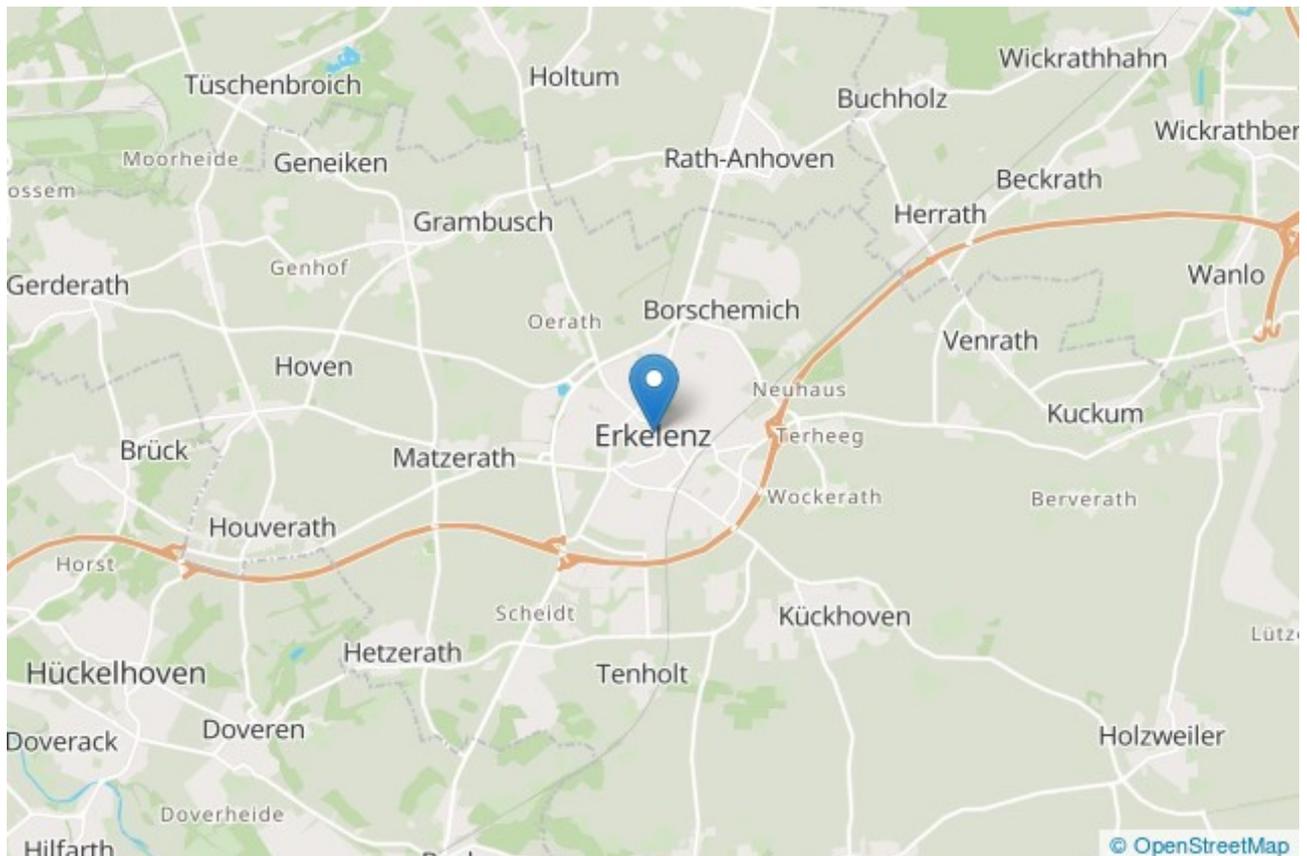
<b>Endenergiebedarf</b>	60,00
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung, Fußbodenheizung
<b>Energieeffizienzklasse</b>	B
<b>Gültig bis</b>	25.11.2023

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Maria Onitiu
<b>Telefon</b>	+49 2452 9787822
<b>Ort</b>	52525 Heinsberg
<b>E-Mail</b>	m.onitiu@immofly.de

## Lage und Umgebung

41812 Erkelenz





Hausansicht



Garten



Fluer



Diele



Küche



Wohnzimmer



Terrasse



Schlafzimmer



Badezimmer



Kinderzimmer



Grundriss



Grundriss Übersicht