

## Immobilien-Exposé

# Erdgeschoss-Wohnung mit Garten und Garage

Objekt-Nr.: 20049-3200



# **Wohnung zum Kauf**

in 41812 Erkelenz







null Seite 2 / 9





## **Details**

Kabel/Sat-TV

Gäste-WC

Kaufpreis

385.000€

Wohnfläche (ca.) Zimmer Grundstück (ca.)

94 m<sup>2</sup> 613 m<sup>2</sup> 3

min. teilbare Fläche (ca.) Anzahl Schlafzimmer Kategorie

94 m<sup>2</sup> Gehoben 2

Anzahl Badezimmer **Anzahl Terrassen** Anzahl separate WCs

1 1 1

Anzahl Betten Baujahr Zustand 2

2014 neuwertig

Unterkellert Erschließung Bauweise

voll erschlossen **Massiv** Nein

Boden

**Dusche, Wanne** Fliesen

## **Beschreibung**

Bad mit

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 94m² hinzu.

Das Tageslichtbad hat neben einer Badewanne eine Dusche. Zusätzlich ist im Eingangsbereich

null Seite 3 / 9





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

### **Ausstattung**

- Moderne Massivbauweise aus dem Jahr 2014
- Großzügige Wohnfläche von ca. 94 m², verteilt auf 3 helle Zimmer
- Derzeit vermietet, ideal als Kapitalanlage oder zukünftiges Eigenheim
- 3-fach verglaste Fenster inkl. elektrische Rollläden in allen Räumen
- Fußbodenheizung für behagliches Wohnklima
- Praktische Garage für sicheren Stellplatz und zusätzlichen Stauraum
- Attraktiver eigener Gartenanteil zur individuellen Nutzung

null Seite 4 / 9



## **Lage & Umgebung**

#### 41812 Erkelenz

#### Wohngebiet

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.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

null Seite 5 / 9





## **Energieausweis**

Endenergiebedarf

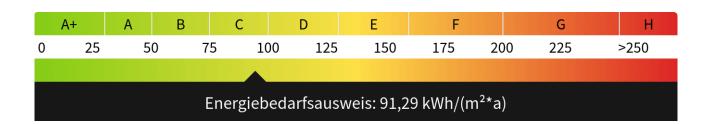
91,29 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser Heizungsart

Ja Fußbodenheizung

Wesentlicher Energieträger Gültig bis

GAS 08.02.2035

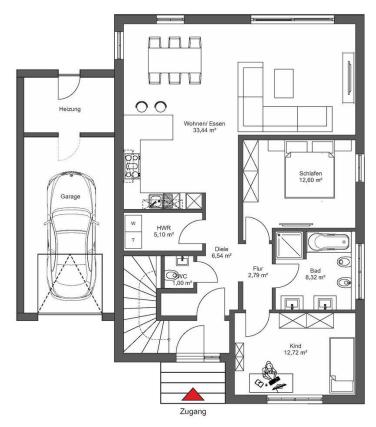


null Seite 6 / 9





Hausansicht



Grundriss

null Seite 7 / 9







Grundriss Übersicht

null Seite 8 / 9



## Kontakt

Wassenberger Str. 85a 52525 Heinsberg Telefon: 024529787822

E-Mail: m.onitiu@immofly.de

#### **Ihr Ansprechpartner**

Frau Maria Onitiu

#### **Impressum**

www.hoffmann-ivd.de/impressum/

#### **Besuchen Sie uns im Internet**

www.hoffmann-ivd.de



null Seite 9 / 9