



Wohnung

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

**Objekt-Nr.:
20049-3641**

Wohnung zum Kauf

in 41812 Erkelenz





Details

Preise	Kaufpreis	225.000 €
	Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Flächen	Wohnfläche	ca. 77 m²
	Zimmer	3
Zustand und Bauart	Baujahr	1995
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Schlafzimmer	2
	Badezimmer	1
	Separate WCs	1

Stellplätze

Garage	Anzahl
	1

Beschreibung

Diese gepflegte Wohnung überzeugt durch einen gelungenen Grundriss, moderne Ausstattung und eine solide Vermietung – eine Immobilie mit Substanz und Potenzial. Auf ca. 77 m² Wohnfläche verteilt sich ein durchdachtes Raumkonzept: Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten Ruhe und Privatsphäre, während der offen gestaltete Wohn- und Essbereich durch Helligkeit und Großzügigkeit besticht. Der angrenzende Balkon schafft zusätzlichen Raum im Freien – ideal für entspannte Momente. Das Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet – praktisch für den Alltag, komfortabel für alle Lebenslagen. Kunststofffenster sorgen für gute



Energiewerte und ein helles Ambiente in allen Räumen. Die Wohnung ist derzeit zuverlässig vermietet: Die Wohnung ist derzeit für 595€ Kaltmiete vermietet, hinzu kommen 60€ monatlich für die Garage und 30€ für einen Außenstellplatz – eine solide Grundlage für Eigennutzer mit Zukunftsplänen oder Anleger mit Blick auf nachhaltige Vermietbarkeit.

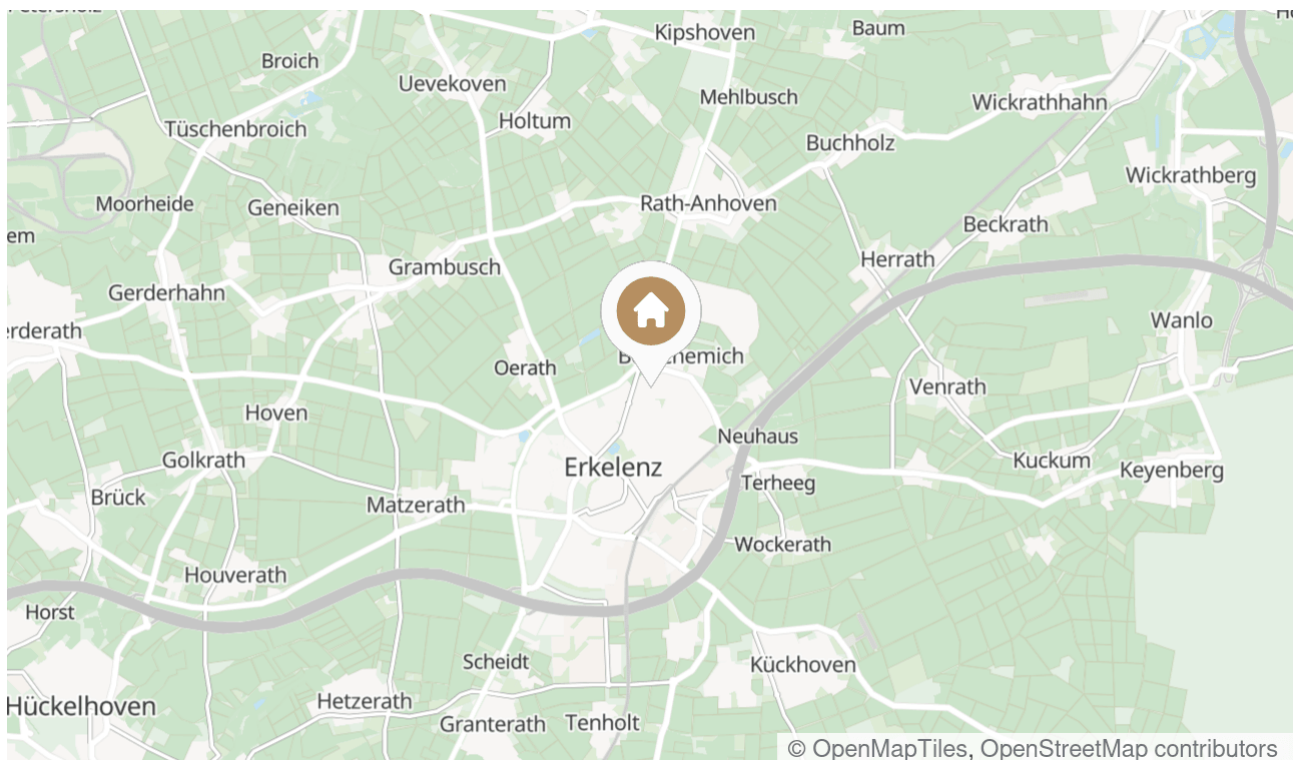
Ausstattung

- Großzügige 77 m² Wohnfläche, perfekt zugeschnitten auf Paare oder die kleine Familie - Zwei Schlafzimmer – Rückzugsorte mit Ruhepotenzial - Heller Wohn- und Essbereich – offen gestaltet, mit viel Tageslicht für ein angenehmes Wohnambiente - Balkon – für entspannte Stunden an der frischen Luft - Kunststofffenster – pflegeleicht, energiesparend und lichtdurchflutet - Badezimmer mit Dusche und Badewanne – praktisch & komfortabel vereint - Ein Garagenstellplatz gehört zur Wohnung. Optional steht ein weiterer Außenstellplatz zur Verfügung und runden das Angebot ab. - Kaltmiete: 595€ zzgl. 60€ Garage und 30€ Außenstellplatz Eine Wohnung, die sowohl funktional als auch gemütlich überzeugt – ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die großzügiges Wohnen schätzen.

Lage & Umgebung

41812 Erkelenz

Ruhig und dennoch bestens angebunden – so präsentiert sich die Wohnlage im östlichen Teil von Erkelenz. Der Alltag beginnt hier mit kurzen Wegen: Der nächste Supermarkt ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie eine Bäckerei und ein Discounter. Für größere Besorgungen oder einen Stadtbummel liegt das Zentrum nur einen gemütlichen Spaziergang entfernt. Bildungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe – von Kindergarten über Grundschule bis hin zu weiterführenden Schulen wie Realschule und Gymnasium. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel: Die nächste Bushaltestelle liegt praktisch vor der Tür, der Bahnhof ist schnell erreicht und bietet eine direkte Verbindung Richtung Mönchengladbach und Aachen. Für Berufspendler oder Ausflüge am Wochenende ist die Autobahnauffahrt zur A46 in wenigen Fahrminuten erreichbar. Trotz der Nähe zur Infrastruktur bleibt die Umgebung von ruhigem Wohncharakter geprägt – mit wenig Durchgangsverkehr und gewachsenen Nachbarschaften. Ein Ort, der die Vorzüge urbaner Nähe mit der Gelassenheit eines Wohngebiets verbindet.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

2030-11-19

Endenergieverbrauch

98,5 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

C

Baujahr

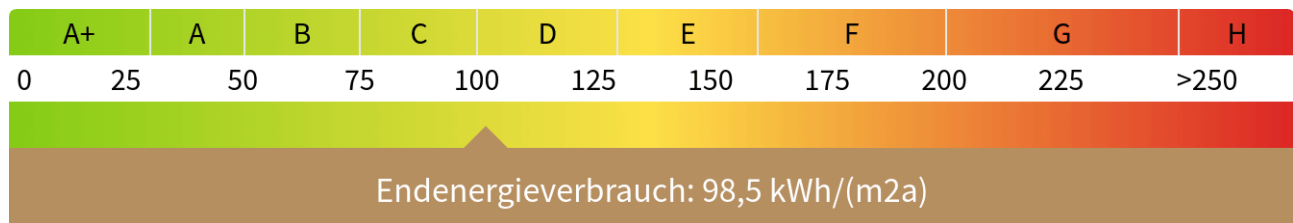
1995

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

Gas





Hausansicht



Wohn Essbereich



Diele



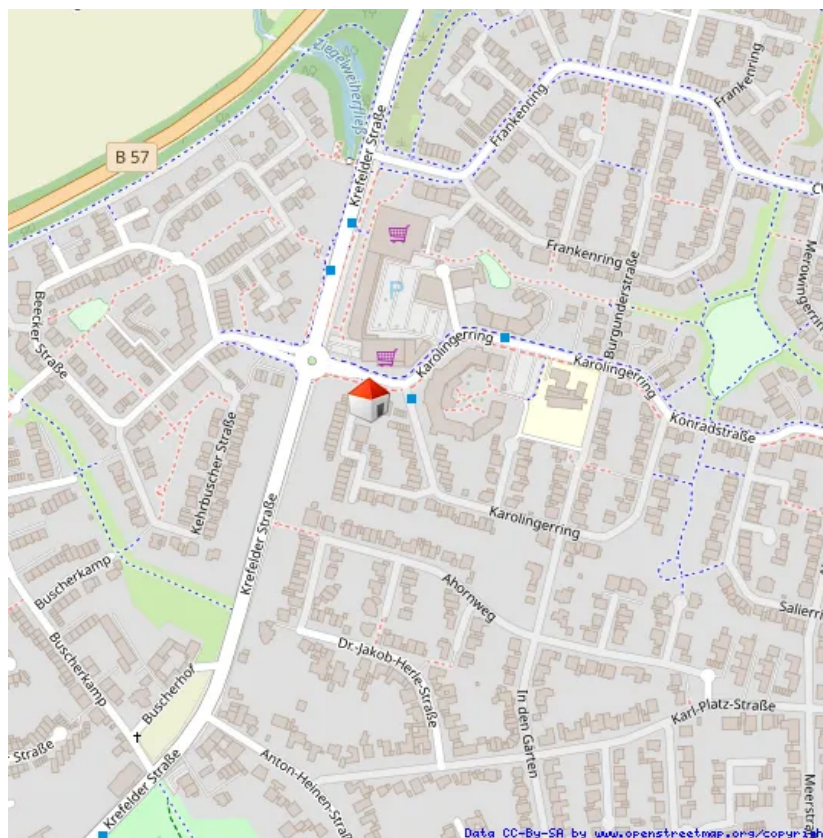
Küche



Badezimmer



Balkon



Lageplan

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

