



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

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

**Objekt-Nr.:**  
**20049-3200**

# Wohnung zum Kauf

in 41812 Erkelenz - Erkelenz





## Details

Kabel/Sat-TV

Gäste-WC

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>**

Kategorie

**Gehoben**

Anzahl Schlafzimmer

**2**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl separate WCs

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Anzahl Betten

**2**

Baujahr

**2014**

Zustand

**neuwertig**

Erschließung

**voll erschlossen**

Bauweise

**Massiv**

Unterkellert

**Nein**

Bad mit

**Dusche, Wanne**

Boden

**Fliesen**

## 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 100€ 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

gehobene Ausstattung

Bad mit Dusche

Bad mit Wanne

Gäste WC

Gasheizung

Fliesenboden

Kunststofffenster

Fußbodenheizung

Zentralheizung

SAT-Anlage

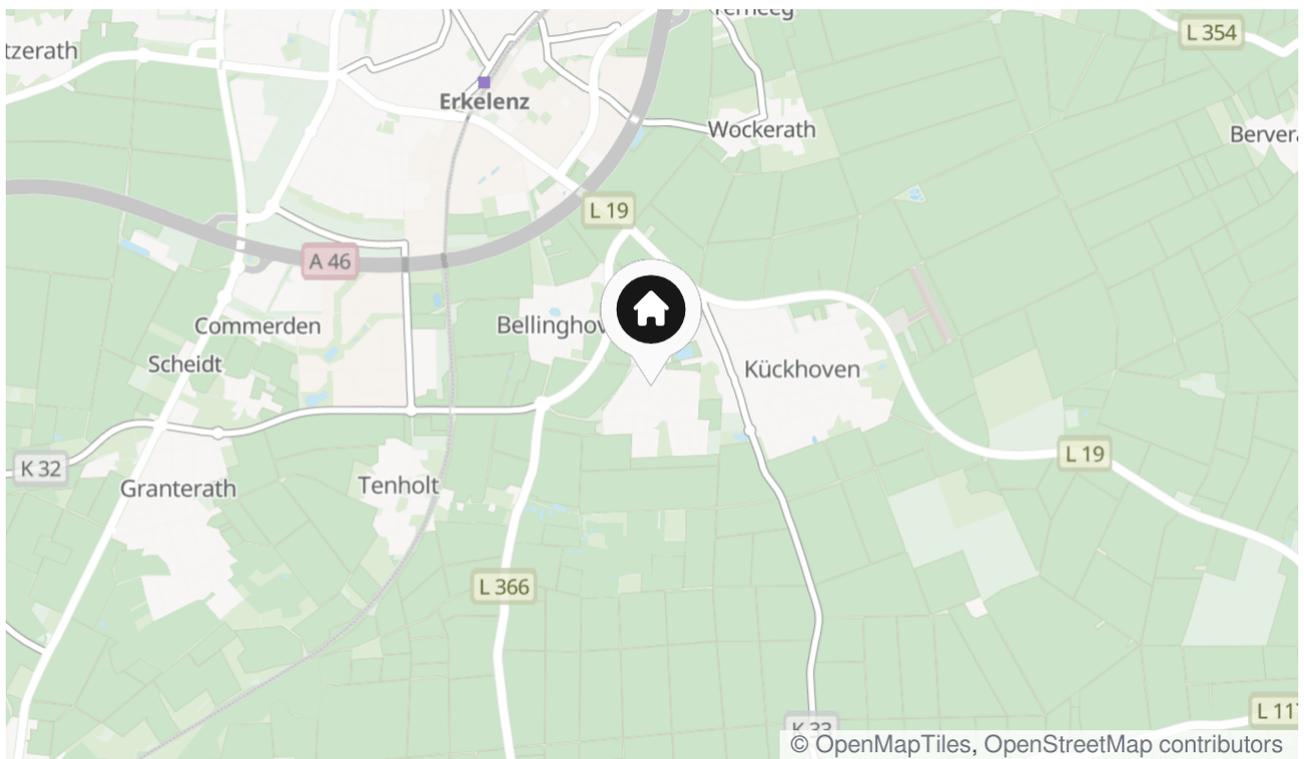
Rollläden

## Lage & Umgebung

41812 Erkelenz - 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



# Energieausweis

Endenergiebedarf

**60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

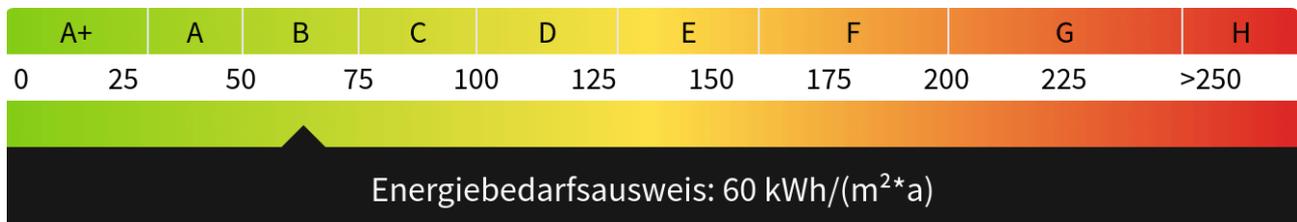
**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**GAS**

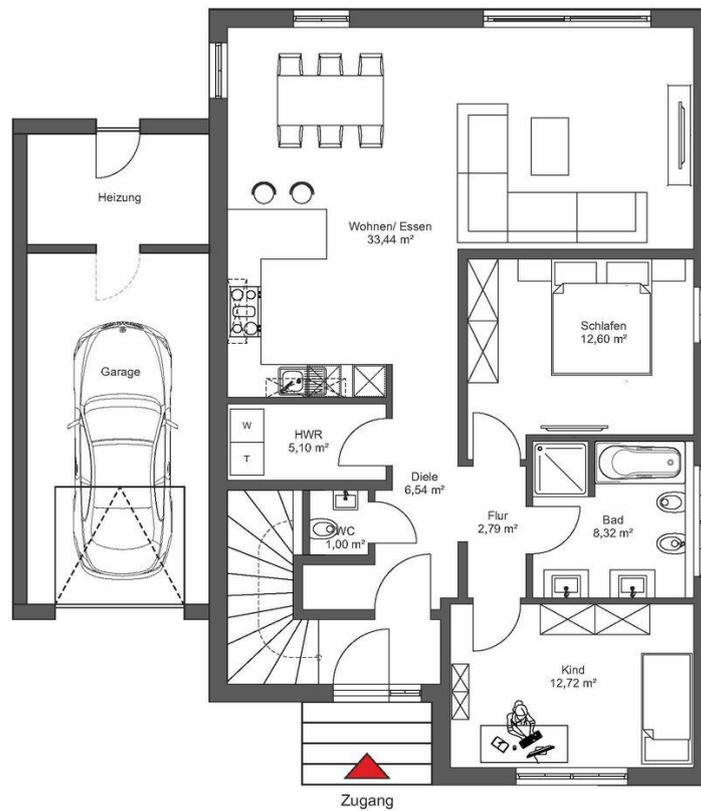
Gültig bis

**25.11.2023**





Hausansicht



Grundriss



Grundriss Übersicht



## Kontakt

Wassenberger Str. 85a  
52525 Heinsberg  
Telefon: 017684301322  
E-Mail: [m.onitiu@immofly.de](mailto:m.onitiu@immofly.de)

### Ihr Ansprechpartner

Frau Maria Onitiu

### Impressum

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

