



Immobilienexposé  
**Großzügiges Reihenendhaus in Erkelenz-  
Gerderath**

Objekt-Nr.:  
20049-3403



## Haus zum Kauf

Großzügiges Reihenendhaus in Erkelenz-Gerderath

**Kaufpreis**  
297.000 €

 **173 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (ca.)

 **5**  
Zimmer

 **266 m<sup>2</sup>**  
Grundstück (ca.)

 **1974**  
Baujahr

 **4**  
Schlafzimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	297.000 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,57% incl. MwSt.	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	20049-3403	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplätze	2
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	173 m <sup>2</sup>
	Zimmer	5
	Grundstück (ca.)	266 m <sup>2</sup>
	min. teilbare Fläche (ca.)	173 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Schlafzimmer	4
	Anzahl separate WCs	3
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	Nach Vereinbarung
	Modernisierungen	2020
	Provisionspflichtig	✓

<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Standard
	Baujahr	1974
	Lage/Gebiet	Mischgebiet
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Küche	Offene Küche

## Beschreibung

Das großzügige Reihenendhaus bietet Ihnen und Ihrer Familie auf 173m<sup>2</sup> Wohnfläche einen durchdachten Grundriss und ein komfortables Wohnambiente. Auf einem Grundstück von 266m<sup>2</sup> können Sie die Vorzüge des Wohnens in einer familienfreundlichen Umgebung voll auskosten.

Die Vollunterkellerung des Hauses überrascht mit einer Sauna, die für Entspannung und Wohlbefinden sorgt.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offenes und helles Raumkonzept, das für ein angenehmes Wohngefühl sorgt.

Der Wohnbereich verbindet sich nahtlos mit der modernen Küche, was perfekt für gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden ist. Von hier aus gelangen Sie auch direkt zur Terrasse und dem Garten, ideal für entspannte Stunden im Freien.

Das Obergeschoss bietet Raum für Privatsphäre und Erholung mit drei Schlafzimmern. Eines der Schlafzimmer hat einen Balkon. Ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche komplettiert diesen Bereich, um Ihren Bedürfnissen gerecht zu werden.

Das Dachgeschoss präsentiert sich als wahres Juwel: Eine ganze Etage steht hier für das ältere Kind zur Verfügung. Mit einem eigenen Badezimmer, einem Schlafzimmer und einem Wohnzimmer samt Küche bietet diese Etage eine ideale Rückzugsmöglichkeit und einen eigenen Wohnbereich.

Mit wenigen Handgriffen können Sie die Doppelhaushälfte ganz nach Ihren Vorstellungen renovieren.

Ihr Pkw parken Sie bequem in Ihrer Garage oder auf der Einfahrt.

## Lage

Gerderath ist eine idyllische Ortschaft der Stadt Erkelenz und zeichnet sich durch ihre ruhige und ländliche Lage aus und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an größere Städte und Verkehrsanbindungen.

Trotz seiner ländlichen Atmosphäre bietet Gerderath auch eine gute Erreichbarkeit von wichtigen Verkehrswegen. Die Autobahn A46 verläuft in der Nähe und ermöglicht eine schnelle Anbindung an Städte wie Mönchengladbach und Düsseldorf. Dies macht Gerderath zu einem attraktiven Wohnort für Pendler, die in die umliegenden Städte arbeiten.

Hier finden Sie auch eine Vielzahl von Annehmlichkeiten und Einrichtungen, darunter Geschäfte, Restaurants und Schulen, die den Bedürfnissen der Bewohner gerecht werden. Kindergärten sind fußläufig erreichbar.

## Energiebedarfsausweis



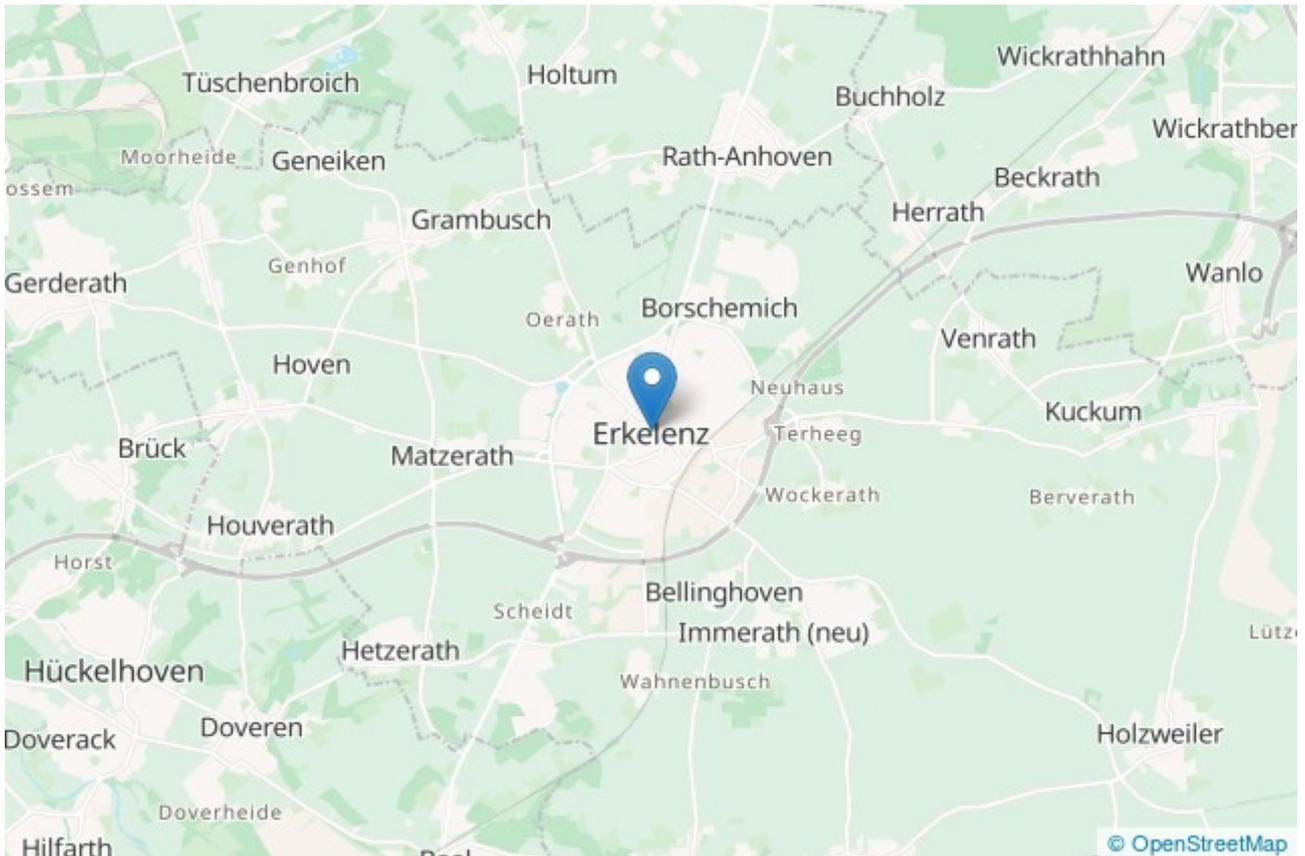
<b>Endenergiebedarf</b>	150,10
<b>Baujahr (Energieausweis)</b>	2000
<b>Energieeffizienzklasse</b>	E
<b>Gültig bis</b>	09.04.2034

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Melisa Cinakli
<b>Telefon</b>	+49 2452 9787819
<b>Ort</b>	52525 Heinsberg
<b>E-Mail</b>	m.cinakli@immofly.de

## Lage und Umgebung

41812 Erkelenz





Außenansicht



Essbereich



Eingangsbereich



Wohnzimmer



Büro



Badezimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Balkon



Wohnen DG



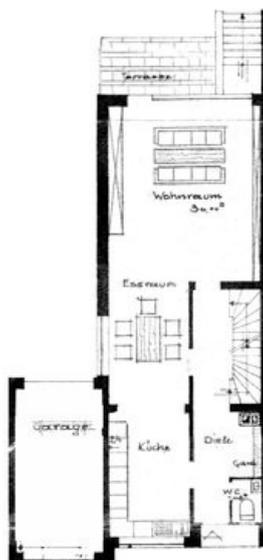
Badezimmer DG



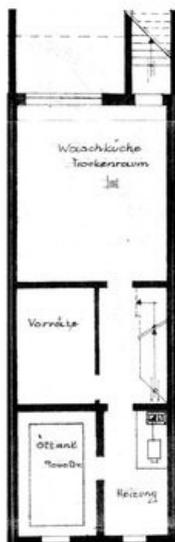
Hobby DG



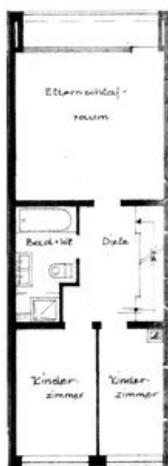
Garten



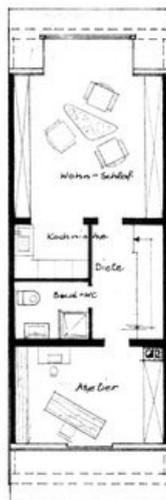
Erdgeschoss



Keller



Obergeschoss



Dachgeschoss