

Ihr Ansprechpartner

Timo Schmitz

Immobilienkaufmann

Geprüfter Immobilienbewerter (EIA)

Immobilienbewerter (IHK)



41812 Erkelenz

Zentral gelegenes Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus



Das Wichtigste

Kosten & Verfügbarkeit

Objekt-Nr.:	25.57
Preis:	868.000 €
Provision:	3,57 %, Provisionspflichtig: ja

Gebäudeart & Zustand

Baujahr:	1982
Zustand:	gepflegt
Qualität der Ausstattung:	normal

Provision 3,57% der Kaufsumme inkl. MwSt.; verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Flächen & Größen

Wohnfläche ca.:	609 m ²
Grundstück ca.:	1.051 m ²
Zimmeranzahl:	24
Anzahl Schlafzimmer:	15

Energieeffizienz

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis - gültig vom 08.07.2024 bis 07.07.2034
Energieeffizienz-Klasse:	E
Heizung:	Etagenheizung
Befeuerungsart:	Gas
Endenergiebedarf:	157 kWh/(m ² *a)



Details zur Immobilie

Objektbeschreibung: Das im Jahr 1982 errichtete Mehrfamilienhaus in Erkelenz umfasst 9 Wohneinheiten mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 609 m². Diese verteilt sich auf sechs großzügige Wohnungen mit jeweils ca. 85 m² Wohnfläche und durchdachten Grundrissen sowie drei gemütlichen 2-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 33 m². Wesentliche Modernisierungen wurden bereits durchgeführt - das Flachdach wurde in 2015 erneuert, fünf Bäder sind bereits vollständig und zwei Bäder teilweise saniert. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten und guten Gesamtzustand. Die rückwärtige Grünfläche steht allen Mietern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Die Liegenschaft überzeugt durch eine ausgesprochen gute und verlässliche Mieterstruktur.

Raumaufteilung

Wohnungen 85 m²:

Diele; Badezimmer mit Wanne oder Dusche, Becken und WC; Kinderzimmer; Elternschlafzimmer; Wohnzimmer; Küche mit Essecke und Zugang zum Balkon; Abstellraum

Wohnungen 33 m²:

Wohnzimmer mit offener Küchenzeile; Abstellraum; Badezimmer mit Dusche, Becken und WC; Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon

Kellergeschoss:

Flur; Zugang zum Gemeinschaftsgarten; Hausanschlussraum; Kellerräume der Mieter; verschiedene Abstellräume; Gemeinschaftswasch- und Trockenraum; Fahrradraum

Ausstattung:

- + massive Bauweise
- + 9 Wohneinheiten, alle vermietet
- + 5 Garagen in separatem Garagenhof
- + Ist-Miete: 50.100 € p.a.
- + Fenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- + Heizung als Gas-Etagenheizungen (2008 – 2022)
- + neues Flachdach inkl. Dachgeschossdämmung (2015)
- + Böden im Objekt mit Fliesen- und Laminatbelag
- + jede Wohnung mit Balkon
- + voll unterkellert - eigener Kellerraum für jede Wohnung
- + Wasch- und Fahrradraum im Keller
- + Bäder überwiegend saniert
- + gepflegte Gemeinschaftsgartenfläche

Details zur Immobilie

Lage: NRW / Kreis Heinsberg / Stadt Erkelenz

Erkelenz ist die größte Stadt im Kreis Heinsberg in Nordrhein-Westfalen und zählt zu den beliebtesten Wohnorten der Region. Die Stadt bietet eine gelungene Kombination aus urbanem Leben, ländlichem Charme und hervorragender Infrastruktur. Die historische Innenstadt von Erkelenz begeistert mit liebevoll restaurierten Altbauten, einer attraktiven Fußgängerzone, vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten sowie einer breiten Auswahl an Cafés und Restaurants. Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot mit mehreren Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen, darunter Gymnasien und Berufskollegs. Für die medizinische Versorgung stehen zahlreiche Fachärzte sowie das Hermann-Josef-Krankenhaus zur Verfügung. Erkelenz ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden: Über die A46 und A61 erreichen Sie die Städte Mönchengladbach, Düsseldorf, Aachen und Köln in kurzer Zeit. Der Bahnhof Erkelenz bietet regelmäßige Verbindungen im Regionalverkehr und ist ideal für Pendler. Zahlreiche Naherholungsgebiete und Grünflächen in und um Erkelenz – wie z. B. der Ziegelweiherpark oder das reizvolle Umland des Niederrheins – laden zu Spaziergängen, Radtouren und Outdoor-Aktivitäten ein und sorgen für hohe Lebensqualität.

Sonstiges:

Garten:

Der pflegeleichte Vorgarten ist als Rasenfläche angelegt. Im rückwärtigen Bereich erwartet die Bewohner eine zusätzliche Grünfläche mit schönem, gewachsenem Baumbestand, die allen Mietern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht.

Garage:

Das Objekt verfügt über insgesamt fünf Garagen, die in einem nahegelegenen Garagenhof liegen und bequem zu Fuß erreicht werden können.

Weitere Informationen

Etagenanzahl:	3
Balkon:	9
Garten:	ja
Keller:	voll unterkellert
vermietet:	ja
Preis:	868.000 €
Provision:	3,57 %, Provisionspflichtig: ja
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis - gültig vom 08.07.2024 bis 07.07.2034
Baujahr laut Energieausweis:	1982
Energieeffizienz-Klasse:	E
Heizung:	Etagenheizung
Befeuerungsart:	Gas
Baujahr:	1982
Zustand:	gepflegt
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2022
Qualität der Ausstattung:	normal
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Wohnfläche ca.:	609 m²
Grundstück ca.:	1.051 m²
Zimmeranzahl:	24
Anzahl Schlafzimmer:	15
Anzahl Badezimmer:	9
Anzahl der Parkflächen:	5 x Garage
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Endenergiebedarf:	157 kWh/(m²*a)



Küche EG links



Wohnbereich EG links



Schlafzimmer EG links



Bad EG links



Bad EG links



Wohnbereich EG Mitte



Bad EG Mitte



Küche EG rechts



Wohnbereich EG rechts



Schlafzimmer EG rechts



Bad EG rechts



Balkon EG rechts



Küche OG links



Wohnbereich OG links



Schlafzimmer OG links



Bad OG links



Wohnbereich OG Mitte



Schlafzimmer OG Mitte



Waschraum



Heizungsraum



Fahrradkeller



Garagen



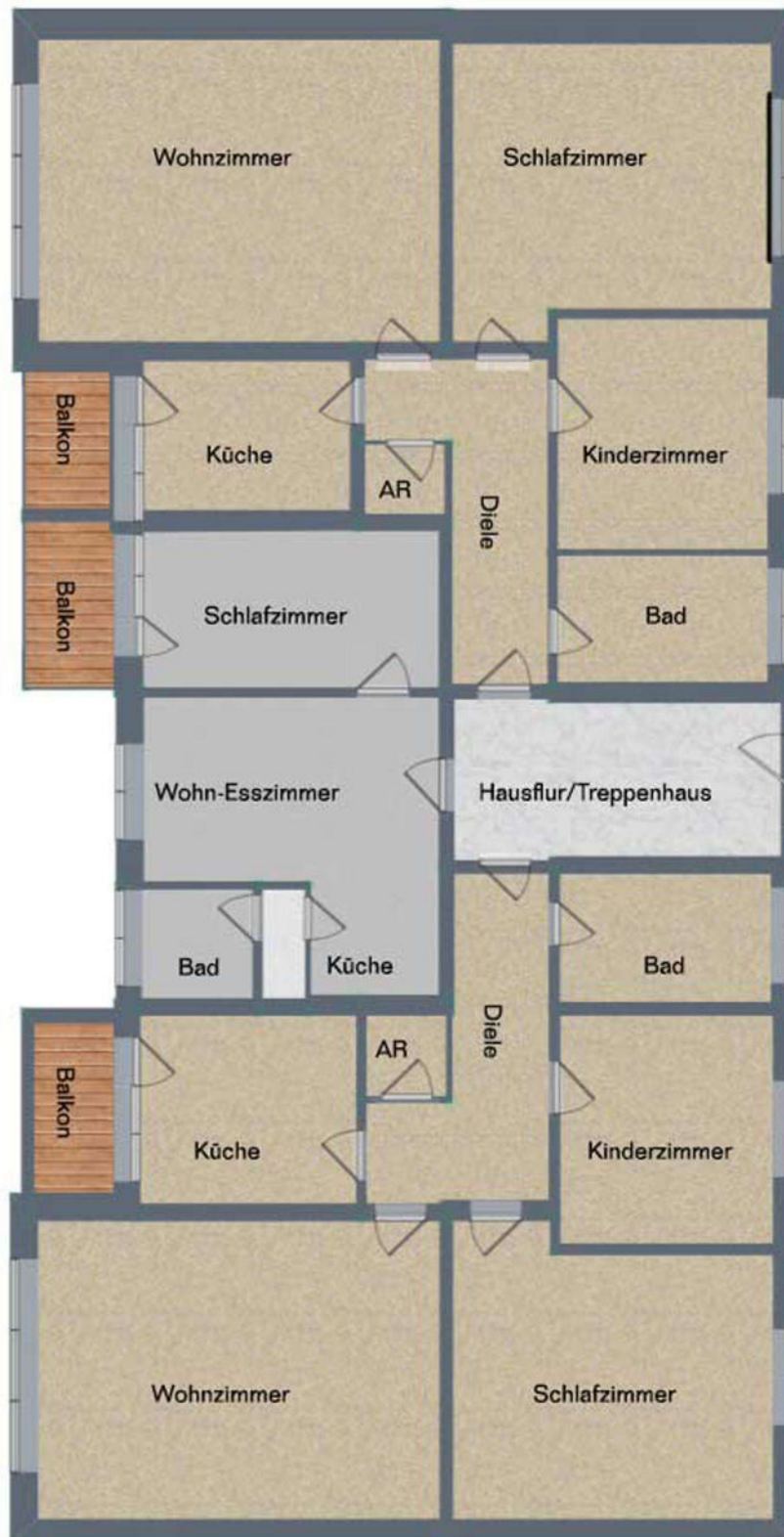
Garten3



Garten-(2)

Hinweis

Unsere Präsentationen werden mit größter Sorgfalt gefertigt. An eventuelle Abweichungen zu den gegebenen Informationen können keine Rechte geknüpft werden. Die Objektdaten beruhen auf den Angaben des Verkäufers, für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass aus unseren Informationen kein Rechtsanspruch auf die dort hinterlegten Angaben und Daten besteht. Unsere Immobilien-Angebote sind stets freibleibend. Die Maklergebühr beträgt für den Käufer, wenn nichts anderes vermerkt ist, 3,57 % der Kaufsumme. Irrtum, Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln.



Grundriss

Änderungen vorbehalten