

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Erkelenz

### Exklusive Neubauwohnung in Erkelenz-Golkrath – „Projekt Terreicken“



Objekt-Nr. OM-408946

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **315.000 €**

Ansprechpartner:  
Artjom Fertich

Terreicken 13  
41812 Erkelenz  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2026
Zimmer	3,00
Wohnfläche	91,00 m²
Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	Erstbezug

Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Stellplätze	2
Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnung № 1 | Projekt Terreicken

Im hochwertigen Neubauprojekt „Projekt Terreicken“ entsteht diese exklusive Erdgeschosswohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 91 m<sup>2</sup>. Die Wohnung besticht durch ihre erstklassige Ausstattung, ihre lichtdurchfluteten Räume und eine durchdachte Grundrissgestaltung – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich, der mit großen Fensterflächen ein besonders angenehmes Wohnambiente schafft und direkten Zugang zur sonnigen Terrasse bietet. Zwei zusätzliche Zimmer eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer.

Das modern ausgestattete Badezimmer verbindet Komfort und Stil und verfügt sowohl über eine bodengleiche Dusche als auch über eine Badewanne.

Die gesamte Wohnung erfüllt höchste Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen: Eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung sorgt für behagliche Wärme, während dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden ausgezeichnete Energieeffizienz und Komfort bieten. Überhohe Innentüren verstärken das großzügige Raumgefühl, und eine Video-Gegensprechanlage bringt zusätzliche Sicherheit. Abgerundet wird das Gesamtkonzept durch eine moderne, energieeffiziente Luftwärmepumpe, die für ein nachhaltiges Heizsystem steht.

Diese Wohnung vereint hochwertiges Design, moderne Technik und eine freundliche Wohnatmosphäre – ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

## Ausstattung

Ausstattung

- Hochwertige Massivbauweise mit individuellem Klinker
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe für eine nachhaltige Wärmeversorgung
- Photovoltaik-Anlage
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- Elektrische Rollläden
- Natursteintreppen
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung in allen Wohnräumen
- Hochwertige Bodenbeläge in den Wohnräumen

Badausstattung

- Hochwertige Produkte namhafter Hersteller (u. a. Hansgrohe, Geberit)
- Bodengleich geflieste Dusche
- Hochwertige Keramik-Waschtische
- Wandhängende Tiefspül-WCs mit Absenkautomatik
- Moderne Fliesen im Badezimmer

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad

## Sonstiges

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein modernes Neubau – das „Projekt Terreicken“. Die Fertigstellung ist für Ende 2026 geplant, anschließend ist die Wohnung bezugsfertig. Die Übergabe erfolgt schlüsselfertig, sodass Sie ohne zusätzliche Arbeiten direkt einziehen können.

Fertich GmbH

Am Kammerbusch 74

41812 Erkelenz

Handelsregister: HRB80912

Registergericht: Amtsgericht Düsseldorf

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Erkelenzer Ortsteil Golkrath, einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage, die für ihr angenehmes Umfeld und eine gute Infrastruktur geschätzt wird. Der Bereich Terreicken überzeugt durch eine aufgelockerte Bebauung, wenig Verkehr und ein gepflegtes Wohnumfeld – ideal für alle, die eine harmonische Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit suchen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Erkelenzer Innenstadt mit weiteren Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten liegt ebenfalls nur eine kurze Fahrt entfernt.

Dank der guten Verkehrsanbindung über die umliegenden Landstraßen sowie die nahegelegenen Autobahnen erreichen Sie umliegende Städte und Arbeitsstandorte schnell und unkompliziert. Auch die öffentlichen Verkehrsanbindungen bieten eine gute Erreichbarkeit des Zentrums und der umliegenden Ortsteile.

Die ruhige Wohnlage, kombiniert mit einer angenehmen Nachbarschaft und der Nähe zu Feldern und Grünflächen, macht Golkrath zu einem besonders attraktiven Wohnort – sowohl für Familien als auch für Berufspendler und Kapitalanleger

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	23,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

**FERICH**  
IMMOBILIEN

## Grundriss Whg. 1



**Wohnfläche: 91,90 m²**

- Diele / Flur: 14,30 m²
- Schlafen: 14,50 m²
- Bad: 8,30 m²
- Kind: 13,40 m²
- Kochen / Essen / Wohnen: 33,90 m²
- Terrasse: 7,50 m²