

Exposé

Doppelhaushälfte in Erkelenz

Immobilie in Top-Lage von Erkelenz mit Potential zur Selbstnutzung und Refinanzierung



Objekt-Nr. **OM-416688**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
M. Brunen

Brückstr.
41812 Erkelenz
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1908	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	705,00 m ²	Schlafzimmer	6
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	12,00	Carports	1
Wohnfläche	240,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses vielseitige Wohnhaus bietet eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer mit Weitblick oder Investoren. Das Objekt überzeugt durch sein durchdachtes Nutzungskonzept; Der Eigentümer kann komfortabel das Erdgeschoss selbst bewohnen, während die beiden darüberliegenden Geschosse vermietet sind und somit einen wesentlichen Beitrag zur Finanzierung bzw. Abtragung der Immobilie leisten.

Das Erdgeschoss eignet sich ideal als private Wohneinheit mit direktem Zugang zu Garten oder Außenbereich und bietet ausreichend Platz für individuelles Wohnen. Die oberen beiden Geschosse sind klar separiert und aktuell auch vermietet.

Dank dieser Aufteilung verbindet das Haus entspanntes Wohnen mit wirtschaftlicher Vernunft. Die Mieteinnahmen aus den oberen Etagen können einen Großteil der monatlichen Belastung abdecken und machen das Objekt besonders attraktiv für Käufer, die Wohneigentum aufbauen und gleichzeitig finanziell vorausschauend planen möchten.

Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit hohem Entwicklungspotenzial, die Eigennutzung und Kapitalanlage ideal miteinander verbindet.

Das EG verfügt über 5 Zimmer, aufgeteilt auf eine Wohnfläche von 126 m² (4 Zimmer, Wintergarten, Küche, 1 normales Bad, 1 behindertengerechtes Bad, Abstellraum).

Im 1. OG verfügt über 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad und hat eine Wohnfläche von ca. 60m². Auf dem Balkon genießen Sie die Abendsonne mit Blick ins Grüne. (Fotos können auf Grund der Bitte um Wahrung der Privatsphäre nicht beigebracht werden).

Das 2. OG bildet ebenfalls eine abgeschlossene Wohneinheit mit etwa 55 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf 2 Zimmer, Einbauküche, Diele und Bad.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über einen großzügigen Garten mit schönem altem Baumbestand. Außerdem sind 2 Außenstellplätze vorhanden. Die Elektrik wurde im Laufe der Zeit überwiegend erneuert. Das Dach befindet sich in einem guten Zustand.

Energieausweis vorhanden.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Sie wohnen in einer ruhigen Seitenstraße direkt neben dem alten Erkelenzer Friedhof. Dieser ist denkmalgeschützt und bildet eine traumhaft schöne Parkanlage inmitten der Stadt. Die Erkelenzer Innenstadt oder der Hauptbahnhof sind binnen weniger Minuten fußläufig erreichbar. Ärzte, Kindergärten, Schulen, Restaurants, Bäckereien, Café's und Supermärkte sind in unmittelbarer Nähe ebenfalls vorhanden.

Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

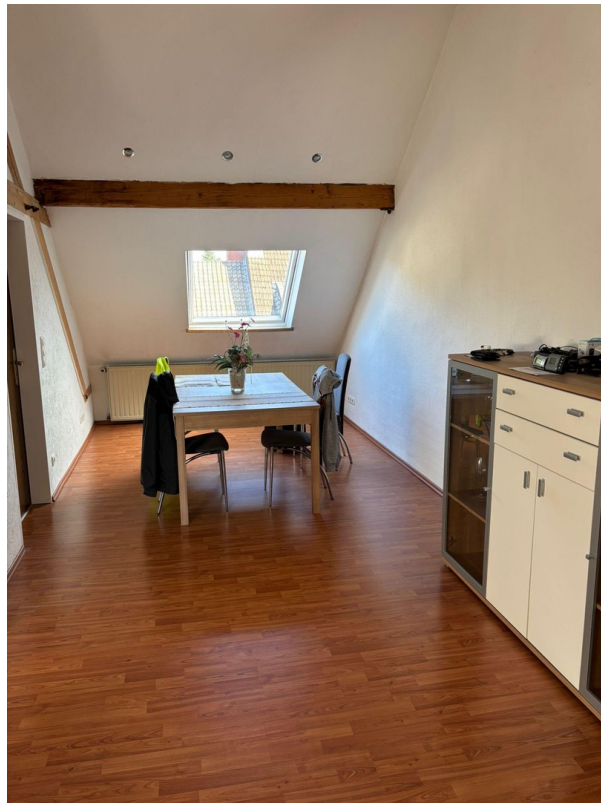
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



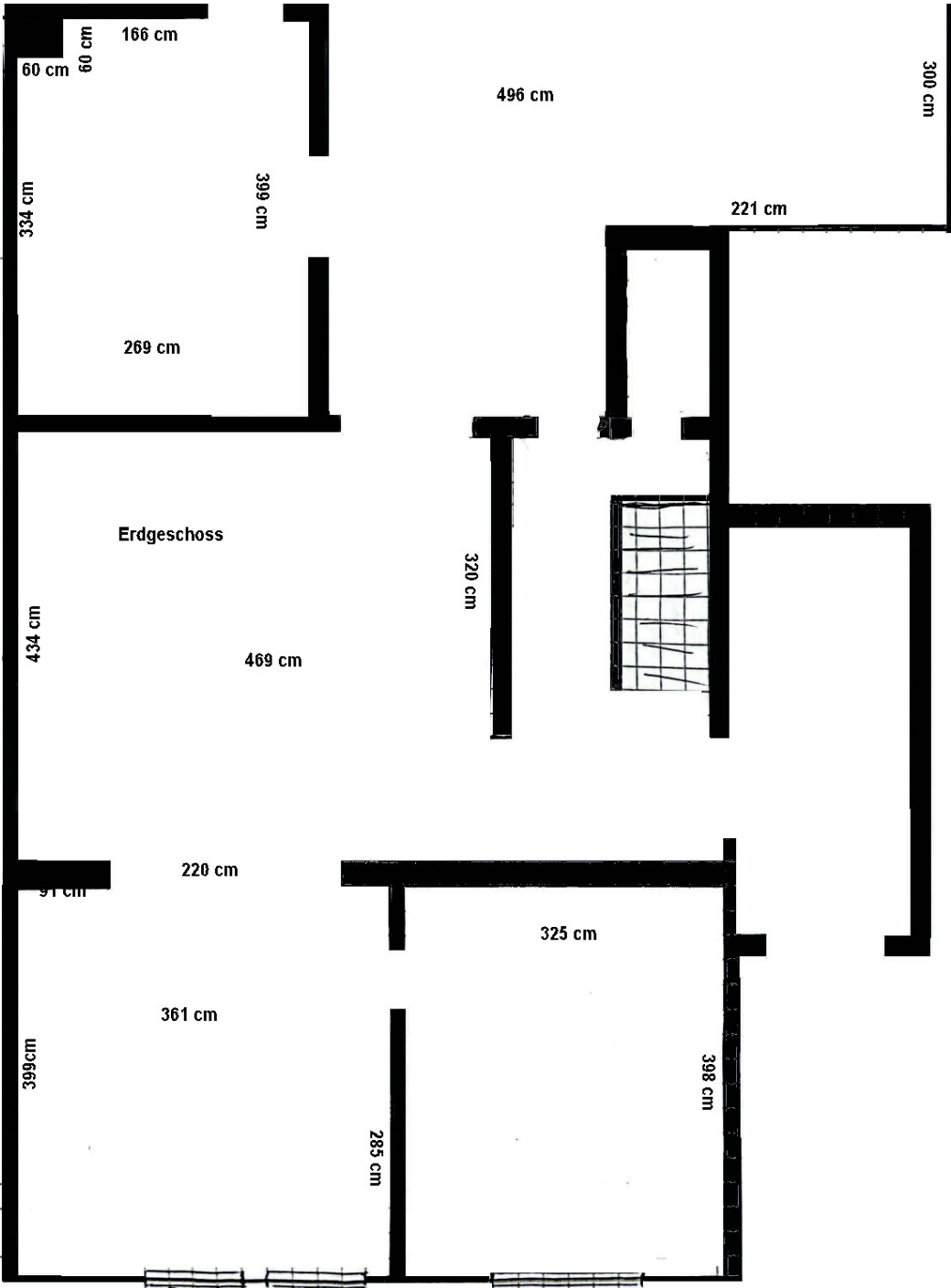
Exposé - Galerie



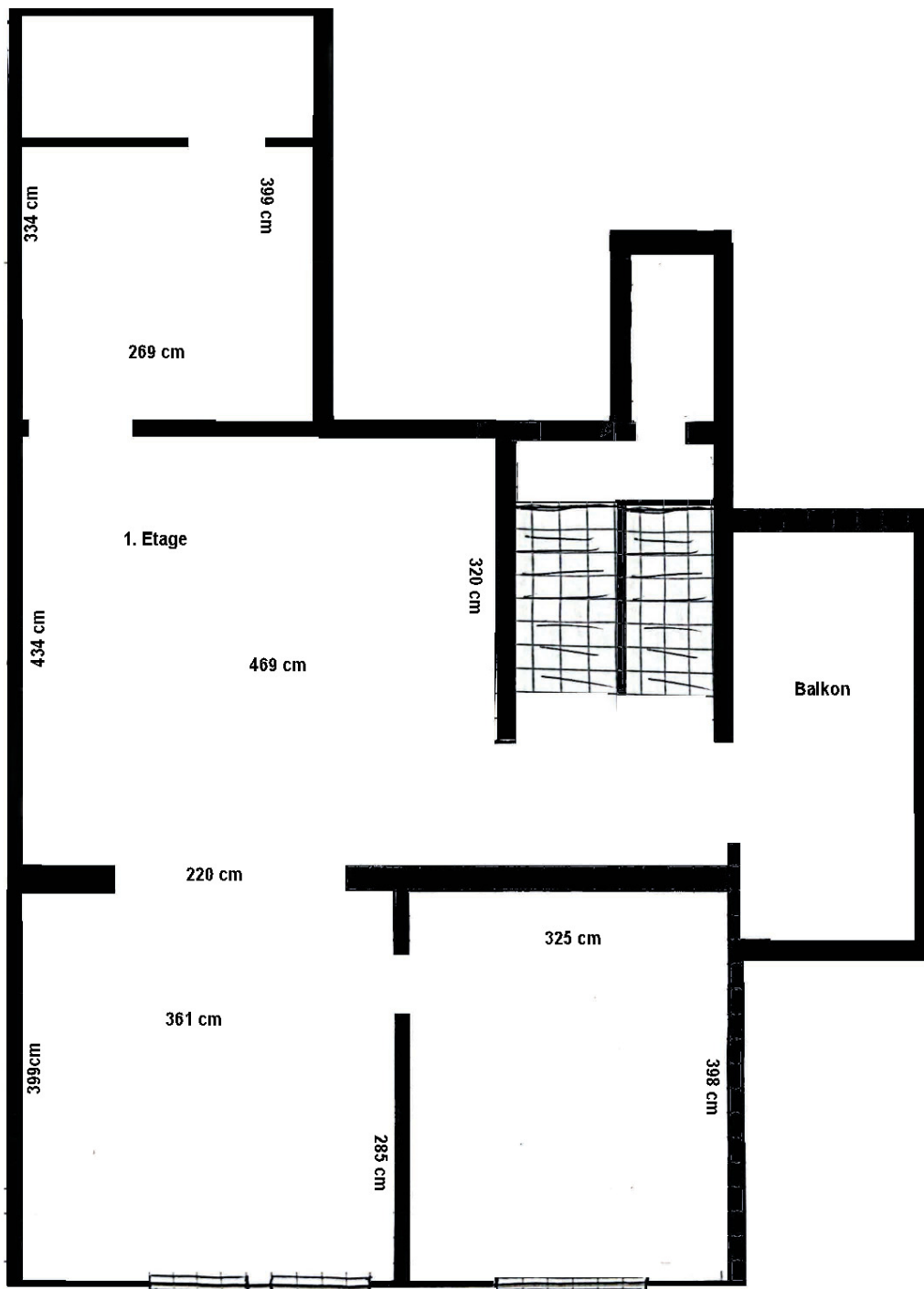
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

