

# Exposé

**Loft, Studio, Atelier in Erkelenz**

**Altbau-Wohnung : 2-Zimmer Wohnung inkl. Balkon |  
Kernsanierung 2021**



**Objekt-Nr. OM-424578**

**Loft, Studio, Atelier**

**Vermietung: 950 € + NK**

Ansprechpartner:  
Dominique von Dahlen  
Telefon: 0152 01720147

Kölner-Straße 38  
41812 Erkelenz  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	80 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.500 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung befindet sich in einer kernsanierten Altbauvilla, die 2021 nach KfW-Standard 70 modernisiert wurde. Die Wohnung vereint den Charme eines Altbau mit der Energieeffizienz eines Neubaus und bietet eine hochwertige Ausstattung:

Moderne Thermofenster: Dreifach verglast, bieten optimale Wärmedämmung.

Große Balkonanlage: Zugang über bodentiefe Fenster, die viel Licht in den Wohnraum bringen.

Die Wohnung ist aktuell komplett möbliert und kann gegen eine Abschlagszahlung i.H.v. 8000€ inkl. Küche übernommen werden – Alternativ kann auch nur die Küche für 4000€ bzw 100€ / Monat erworben werden

Stellplatz: Direkt vor dem Gebäude, kann für 40 € monatlich gemietet werden.

Exklusives Badezimmer: Verfügt über hochwertige Keramik von Geberit und eine Regendusche für extra Komfort.

Dank Neubaustandard und Altbauflair eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Paare, die modernes Wohnen und stilvolles Ambiente zu schätzen wissen.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer exklusiven Lage direkt an der Kölnerstraße in Erkelenz. Trotz der zentralen Lage bietet die Ausrichtung zum Garten absolute Ruhe und einen weiten Blick über die Stadt. Die Umgebung ist perfekt für ein komfortables und bequemes Leben, da alle Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe zu finden sind. Die zentrale, aber ruhige Lage macht die Wohnung besonders attraktiv für alle, die städtisches Flair mit einer entspannten Wohnatmosphäre kombinieren möchten.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

