

# Exposé

## Wohnung in Niederkrüchten Elmpt Neubauprojekt in Niederkrüchten-Elmpt



Objekt-Nr. OM-434568

### Wohnung

Verkauf: **327.963 €**

Ansprechpartner:  
IMO City-Residenz GmbH

Hauptstraße 10  
41372 Niederkrüchten Elmpt  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2027	Zustand	Erstbezug
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	70,19 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	29
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	8
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmedatum	01.02.2028		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Zentrum von Niederkrüchten-Elmpt entstehen 36 hochwertige Eigentumswohnungen, aufgeteilt auf 3 Gebäude.

Die angebotene Wohnung liegt im Gebäude A und verfügt über einen Balkon. Ferner gehört zur Wohnung ein Abstellraum im Untergeschoss.

Alle drei Gebäude verfügen über einen Aufzug, über den alle Etagen, einschließlich der Tiefgarage, barrierefrei zu erreichen sind.

Im Untergeschoss befinden sich ein großer Fahrradkeller, ein Wasch-/Trockenraum.

Die Eigentumswohnung ist für Selbstnutzer sowie als Kapitalanlage geeignet.

Weitere Wohnungen und Informationen finden Sie über unsere Internetseite: "neubau-niederkrüchten.de"

## Ausstattung

- Fußbodenheizung & edle Bodenbeläge
- Wärmeerzeugung über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Hochwertige Wärmedämmung für niedrige Heizkosten & hohen Wohnkomfort
- Zeitlose Bäder mit bodengleichen Duschen & eleganten Armaturen
- Aufzug in alle Etagen
- Massive Bauweise mit langlebiger Klinkerfassade
- Bodentiefe Fenster für lichtdurchflutete Räume
- Rahmenlose Glasgeländer – stilvoll & modern
- Wallbox-Vorbereitung für Elektromobilität
- Automatisierte Bewässerung der gemeinschaftlichen Grünflächen
- Zutrittssteuerung über ein Chipsystem für alle Hauseingänge

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Impressum

Angaben gemäß § 5 TMG

IMO City-Residenz GmbH

Heinrich-Haanen Str. 6

41334 Nettetal

Geschäftsführer

Nazmi Malaj

Franz-Josef Schmitz

Handelsregister: HRB 16947

Registergericht: Amtsgericht Krefeld

Umsatzsteuer-ID: DE 320154219

Steuernummer: 115 5722 1417

Kontakt:

IMO City-Residenz GmbH

Heinrich-Haanen-Str. 6

41334 Nettetal

Telefon: +49 152 0369 7437

E-Mail: [info@neubau-niederkrüchten.de](mailto:info@neubau-niederkrüchten.de)

[www.neubau-niederkrüchten.de](http://www.neubau-niederkrüchten.de)

## Lage

Das Ensemble liegt direkt im Zentrum von Niederkrüchten-Elmpt. In unmittelbarer Nähe befinden sich u. a. das Café Achten, Ärzte, Zahnarzt, Apotheken, alle fußläufig zu erreichen. Ferner ist der Gewerbepark Niederkrüchten-Dam mit dem Auto oder Bus in 2-3 Minuten erreichbar. Aldi, Lidl, DM, ein Getränkemarkt, eine Bäckerei und weitere Gewerbe sind dort ansässig.

Das wunderschöne Naturschutzgebiet Elmpter Schwalmbruch, im deutsch-niederländischen Naturpark Maas-Schwalm-Nette, lädt zu Spaziergängen, Jogging und Radtouren ein. Auch die direkte Nähe zur niederländischen Grenze und die Stadt Roermond, ist in wenigen Autominuten erreichbar. Mit dem Fahrrad ist Roermond, über ausgedehnte Radwege, in ca. 45 Minuten gut erreichbar. Wer gerne wandert erreicht Roermond zu Fuß in ca. 3 Stunden.

Ein besonderes Highlight für Radfahrer und Naturliebhaber ist der bekannte Hariksee, der in ca. 10 Minuten mit dem Auto oder ca. 30 Minuten mit dem Fahrrad, erreichbar ist. Der Hariksee verbindet landschaftliche Schönheit mit vielfältigen Freizeitangeboten und ist als regionales Ausflugsziel bei Niederkrüchten fest etabliert.

Über die A52 besteht eine direkte Verbindung Richtung Mönchengladbach und Düsseldorf.

- Direkt an der Autobahn A52, sehr gute Verkehrsanbindung
- Anschlussstelle ca. 5 Minuten Fahrzeit
- Flughafen Düsseldorf ca. 30 Min. Fahrzeit
- ÖPNV: Busverbindungen nach Brüggen, Viersen und Mönchengladbach

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



Drei Gebäude A \* B \* C



Hauptstr. 10 Geb. A

# Exposé - Galerie



Süd-West-Ansicht



Front Geb. C+B

# Exposé - Galerie



Vogelperspektive Adam-Houx-Str

# Exposé - Grundrisse

**IMO**  
CITY RESIDENZ

Gebäude A - 2.OG Wohnung 14



**Eingang** →

**1. Diele/Flur**.....8,58 m<sup>2</sup>  
**2. W+E+K**.....34,31 m<sup>2</sup>  
(Wohnen, Essen und Kochen)  
**3. Schlafen**.....14,47 m<sup>2</sup>  
**4. Abstellen**.....2,84 m<sup>2</sup>  
**5. Bad**.....6,46 m<sup>2</sup>  
**6. Balkon**.....3,69 m<sup>2</sup>

**gesamt** **70,19 m<sup>2</sup>**

info@neubau-niederkrüchten.de 01520 369 74 37 www.neubau-niederkrüchten.de Hauptstraße / Adam-Houx-Straße

Gebäude A WE 14