

# Exposé

## Wohnung in Erkelenz

**Modernisierte 4-Zimmer-Wohnung | 121,5 m<sup>2</sup> | Garage |  
2 Balkone | Küche mit Insel | Keller | Top Lage**



Objekt-Nr. OM-469721

### Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

41812 Erkelenz  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	121,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	4. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	506 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich großzügige Eigentumswohnung verbindet die Vorzüge einer etablierten Wohnlage mit einer innen nahezu vollständig neu geschaffenen Wohnwelt.

Im Dezember 2024 wurde die Wohnung umfassend modernisiert und räumlich neu konzipiert. Erneuert wurden unter anderem die Elektroinstallation, Decken, Wände, sämtliche Bodenbeläge sowie beide Bäder. Alle Rolläden sind elektrisch. Alle Decken sind mit LED Streifen ausgestattet.

Das Ergebnis ist ein modernes, hochwertiges und durchdachtes Zuhause mit klaren Linien, viel Stauraum und einem großzügigen Raumgefühl.

Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die moderne Einbauküche mit großflächiger Kochinsel, Keramikoberflächen und hochwertigen Einbauten fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein. Die geradlinige Deckengestaltung mit integrierten LED-Lichtlinien unterstreicht den hochwertigen Charakter.

Die Wohnung bietet neben dem Wohnbereich drei weitere flexibel nutzbare Zimmer. Aktuell werden diese als Schlaf- und Kinderzimmer genutzt. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei moderne Duscbäder, einen Hauswirtschaftsbereich sowie umfangreiche Schrank- und Stauraumlösungen.

Der große, überdachte Südbalkon bietet einen freien Blick über Erkelenz und schafft einen privaten Außenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität. Ein weiterer Balkon ergänzt das Angebot.

Auf einen Blick

- \* ca. 121,489 m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß vorliegender Wohnflächenberechnung
- \* großzügiger, offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- \* drei weitere Zimmer, flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Ankleidezimmer nutzbar
- \* zwei moderne Duscbäder
- \* zwei Balkone, davon ein großzügiger Südbalkon mit Überdachung
- \* Garage und eigener Kellerraum
- \* Aufzug im Haus
- \* umfassende Modernisierung im Dezember 2024
- \* hochwertige Einbauküche mit Kochinsel sowie Keramik-Arbeitsplatten, Keramikrückwand und Keramik-Inseloberfläche
- \* elektrische Rollläden
- \* integrierte LED-Lichtlinien in mehreren Wohnbereichen
- \* Hauswirtschafts- und Stauraumbereich mit maßgefertigten Einbauten

Die Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 22 Wohneinheiten. Ein Aufzug verbindet die Etagen. Zur Wohnung gehören eine Garage sowie ein separater Kellerraum.

## Ausstattung

- \* umfassende Modernisierung im Dezember 2024
- \* neue Elektroinstallation
- \* neue Decken- und Wandgestaltung

- \* hochwertige, großformatige Bodenfliesen
- \* integrierte LED-Lichtlinien in Flur, Wohnbereich und weiteren Räumen
- \* elektrische Rollläden
- \* zwei vollständig modernisierte Duscbäder
- \* hochwertige Einbauküche aus Dezember 2024
- \* Kochinsel mit Keramikoberfläche
- \* Keramik-Arbeitsplatten und Keramikrückwände
- \* moderne schwarze Armaturen und grifflose Küchenfronten
- \* maßgefertigte Schrank- und Stauraumlösungen
- \* Hauswirtschaftsbereich für Waschmaschine und Trockner
- \* zwei überdachte Balkone
- \* Garage
- \* Kellerraum
- \* Aufzug

**Fußboden:**  
Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung.

Alle Angaben beruhen auf den Informationen des Eigentümers sowie vorliegenden Unterlagen und wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Eine Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in innenstadtnaher Wohnlage von Erkelenz. Das Umfeld ist geprägt von Mehrfamilienhäusern, kurzen Wegen in die Stadt und einer alltagstauglichen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, ärztliche Versorgung, Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar. Auch die Erkelenzer Innenstadt mit ihrem Einzelhandel, Wochenmarkt, Gastronomie- und Kulturangebot liegt nur wenige Fuß- bzw. Fahrradminuten entfernt.

Für Familien ist die Lage besonders praktisch: In Erkelenz bestehen mehrere Grundschulstandorte sowie weiterführende Schulen. Das Hermann-Josef-Krankenhaus, Facharztpraxen und weitere medizinische Einrichtungen befinden sich ebenfalls im Stadtgebiet und sind fußläufig erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Der Bahnhof Erkelenz liegt an der Strecke Aachen–Mönchengladbach und bietet Anschluss an Regionalverkehr sowie Busverbindungen. Die Autobahnen A46, A44, A61 und A52 sind über die umliegenden Anschlussstellen gut erreichbar. Dadurch bestehen schnelle Verbindungen unter anderem nach Mönchengladbach, Düsseldorf, Aachen und in die übrige Region.

Die Lage verbindet damit ruhiges Wohnen in einem etablierten Wohnumfeld mit den Vorzügen einer zentralen Stadtlage: kurze Wege für den täglichen Bedarf, gute Mobilität und ein breites Angebot an Bildung, Freizeit und Versorgung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

