



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Gemütliches Einfamilienhaus mit faszinierendem Garten



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KBON_370	Stand vom:	09.10.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1954
Ort:	41812 Erkelenz	Wohnfläche:	115,00 m ²
Nutzfläche:	56,00 m ²	Grundstücksfläche:	1.056,00 m ²
Anzahl Zimmer:	5,0	Anzahl Badezimmer:	1,0
Anzahl sep. WC:	1,0	Anzahl Stellplätze:	1,0

Preise:

Kaufpreis:	220.000,00 €	Provision:	3,57 % inkl. der gesetzl. MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	---------------------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2034-09-30
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1954
Wertklasse:	H	Primärer Energieträger:	OEL
Endenergiebedarf:	379.10 kWh/m ² /a		

Ansprechpartner:

Firma:	KENSINGTON Bonn	Name:	Roman M. Mainka
Straße:	Bundeskanzlerplatz 2d	Ort:	53113 Bonn
Telefon:	0228 93393533	E-Mail:	roman.mainka@kensington-international.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gemütliche Einfamilienhaus aus dem Jahr 1954 bietet Ihnen auf ca. 115 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.056 m² jede Menge Platz für Ihre individuellen Wohnräume. Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bauweise und eine durchdachte Raumaufteilung, die ideal für Familien oder Paare geeignet ist.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer, das den zentralen Treffpunkt des Hauses bildet und sich perfekt für gemeinsame Stunden mit der Familie eignet. Die angrenzende Küche sorgt für kurze Wege und praktischen Komfort. Weitere Highlights des Erdgeschosses sind das schöne Schlafzimmer sowie das Badezimmer mit Badewanne.

Das Obergeschoss bietet Ihnen drei weitere Zimmer, die sich vielseitig nutzen lassen. Ob als zusätzliche Schlafzimmer, Kinderzimmer oder komfortables Homeoffice – die Möglichkeiten sind vielfältig und passen sich Ihren Bedürfnissen an.

Neben der Wohnfläche verfügt das Haus über ca. 56 m² Nutzfläche im voll unterkellerten Bereich. Hier haben Sie ausreichend Stauraum oder die Möglichkeit, sich beispielsweise einen Werkraum einzurichten. Im Außenbereich lädt die überdachte Terrasse zum Verweilen ein, während der weitläufige, gepflegte Garten eine grüne Oase für Ihre Familie bietet – ideal für Kinder zum Spielen oder für entspannte Stunden an der frischen Luft.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die praktische Garage mit manuellem Tor, die Platz für einen PKW bietet.

Beheizt wird das Haus durch eine Ölheizung aus dem Jahr 1998, die auch die Warmwasserversorgung übernimmt.

Diese charmante, modernisierungsbedürftige Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und wartet darauf, von Ihnen in ein liebevolles Zuhause verwandelt zu werden. Genießen Sie das ruhige und naturnahe Wohnumfeld – ideal für Familien, Paare und all jene, die sich Raum zum Leben und Entfalten wünschen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen! Das Team von KENSINGTON Bonn freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Lage:

Katzem ist ein beschaulicher Ort südlich von Erkelenz und befindet sich stetig im Wachstum. Erste geschichtliche Erwähnungen der Ortschaft gehen bis ins Jahr 1369 zurück.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Bäcker, Metzger, Friseur, Supermärkte sowie Ärzte und eine Bank sind im nahe gelegenen Lövenich oder Kückhoven zu erreichen. Eine Grundschule ist hier ebenfalls vorhanden. Alle weiterführenden Schulen und zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten sind in Erkelenz innerhalb von ca. 10 Minuten mit dem Auto oder per Bus zu erreichen.

Die Autobahn A46 ist in nur ca. 7 Fahrminuten und die Autobahnen A44 und A61 sind in ca. 9 Fahrminuten erreichbar. Von dort aus gelangt man in ca. 20 Minuten nach Mönchengladbach, in ca. 30 Minuten nach Düsseldorf und in ca. 50 Minuten nach Köln. Das niederländische Roermond mit seinem bekannten Outlet-Center erreicht man in ca. 50 Autominuten.

Ausstattung:

- Wohnfläche: ca. 115 m²
- Grundstücksfläche: ca. 1.056 m²
- Baujahr: 1954
- 5 Zimmer
- Tageslichtbadezimmer
- überdachte Terrasse
- weitläufiger Garten
- voll unterkellert
- PKW-Garage

Sonstiges:

Für nähere Informationen zu dieser Immobilie steht Ihnen Herr Roman M. Mainka unter der Rufnummer 0228 933 935 33 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail-Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-bonn.com

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

3,57 % Käufer-Provision (inkl. der gesetzlichen MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

Bilder

Garten



Wohnbereich



Essbereich



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Zimmer



Zimmer



Badezimmer



Garten



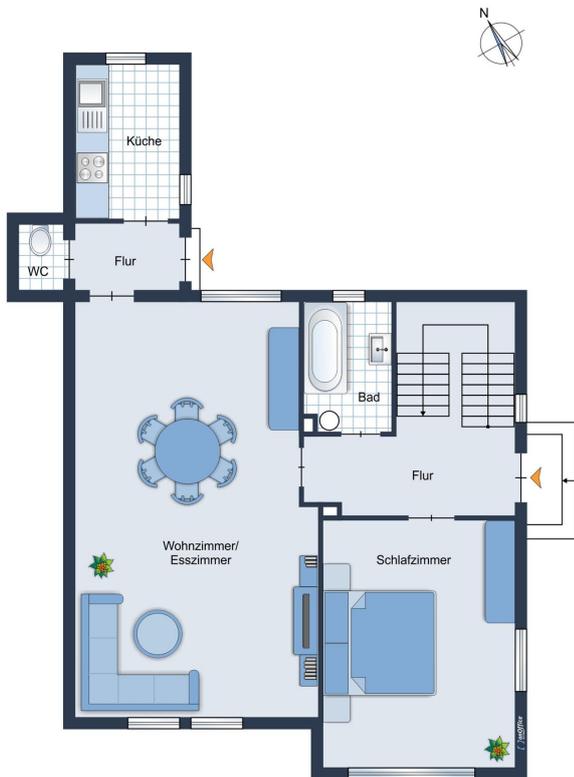
Rückwärtige Ansicht



Grundstück



Grundriss EG



Grundriss OG

