

Ihr Ansprechpartner

Timo Schmitz

Immobilienkaufmann
Geprüfter Immobilienbewerter (EIA)
Immobilienbewerter (IHK)



41812 Erkelenz

Eigentumswohnung mit großem Balkon im Schulring Erkelenz



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus



Das Wichtigste

Kosten & Verfügbarkeit

Objekt-Nr.:	26.16
Preis:	187.500 €
Provision:	3,57 %, Provisionspflichtig: ja
Bezugsfrei ab:	nach Absprache

Gebäudeart & Zustand

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Baujahr:	1978
Zustand:	gepflegt
Qualität der Ausstattung:	normal

Provision 3,57% der Kaufsumme inkl. MwSt.; verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Flächen & Größen

Wohnfläche ca.:	74 m ²
Zimmeranzahl:	3
Anzahl Schlafzimmer:	2

Energieeffizienz

Energieausweistyp:	Energieausweis liegt zur Besichtigung vor
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gas



Details zur Immobilie

Objektbeschreibung: Diese attraktive Dachgeschosswohnung liegt in begehrter Lage von Erkelenz und bietet auf ca. 74 m² Wohnfläche drei gut geschnittene Zimmer. Dank der hervorragenden Anbindung und Infrastruktur profitieren Sie hier von kurzen Wegen im Alltag. Ein besonderes Highlight ist die großzügige, uneinsehbare Loggia, die zum Entspannen einlädt. Die Wohnung präsentiert sich in modernem Zustand, und auch die gepflegte Wohnanlage überzeugt – es besteht kein Instandhaltungsstau. Viele der Eigentümer bewohnen ihre Wohnungen selbst, was für ein angenehmes und harmonisches Wohnumfeld spricht.

Ausstattung:

- massive Bauweise sorgt für solide Struktur und Langlebigkeit
- aktuell ist die Wohnung vermietet seit 2025 - NKM 660€
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung überwiegend mit Rollläden
- Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2023
- modernisiertes Badezimmer und Gäste WC
- Bodenbeläge mit Laminat- und Fliesenbelag
- Neue Zimmertüren im Jahr 2022
- zusätzlicher Kellerraum als weiterer Stauraum
- Glasfaseranschluss im Haus

Lage: NRW / Kreis Heinsberg / Stadt Erkelenz

Diese Eigentumswohnung befindet sich in Erkelenz, der größten Stadt im Kreis Heinsberg in Nordrhein-Westfalen und zählt zu den beliebtesten Wohnorten der Region. Die Stadt bietet eine gelungene Kombination aus urbanem Leben, ländlichem Charme und hervorragender Infrastruktur. Die historische Innenstadt von Erkelenz begeistert mit liebevoll restaurierten Altbauten, einer attraktiven Fußgängerzone, vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten sowie einer breiten Auswahl an Cafés und Restaurants. Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot mit mehreren Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen, darunter Gymnasien und Berufskollegs. Für die medizinische Versorgung stehen zahlreiche Fachärzte sowie das Hermann-Josef-Krankenhaus zur Verfügung. Erkelenz ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden: Über die A46 und A61 erreichen Sie die Städte Mönchengladbach, Düsseldorf, Aachen und Köln in kurzer Zeit. Der Bahnhof Erkelenz bietet regelmäßige Verbindungen im Regionalverkehr und ist ideal für Pendler. Zahlreiche Naherholungsgebiete und Grünflächen in und um Erkelenz – wie z. B. der Ziegelweiherpark oder das reizvolle Umland des Niederrheins – laden zu Spaziergängen, Radtouren und Outdoor-Aktivitäten ein und sorgen für hohe Lebensqualität.

Weitere Informationen

Preis:	187.500 €
Wohnfläche ca.:	74 m²
Zimmeranzahl:	3
Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Provision:	3,57 %, Provisionspflichtig: ja
Anzahl Schlafzimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	1
Loggia:	1
Gäste-WC:	ja
Garten:	ja
Keller:	Abstellraum
Möbliert:	nein
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2023
Baujahr:	1978
Mieteinnahmen p.a.:	7.920 €
Bezugsfrei ab:	nach Absprache
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Zustand:	gepflegt
Qualität der Ausstattung:	normal
Energieausweistyp:	Energieausweis liegt zur Besichtigung vor
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gas



Hausflur



Diele



Diele



Gäste-WC



Küche



Küche



Wohnzimmer



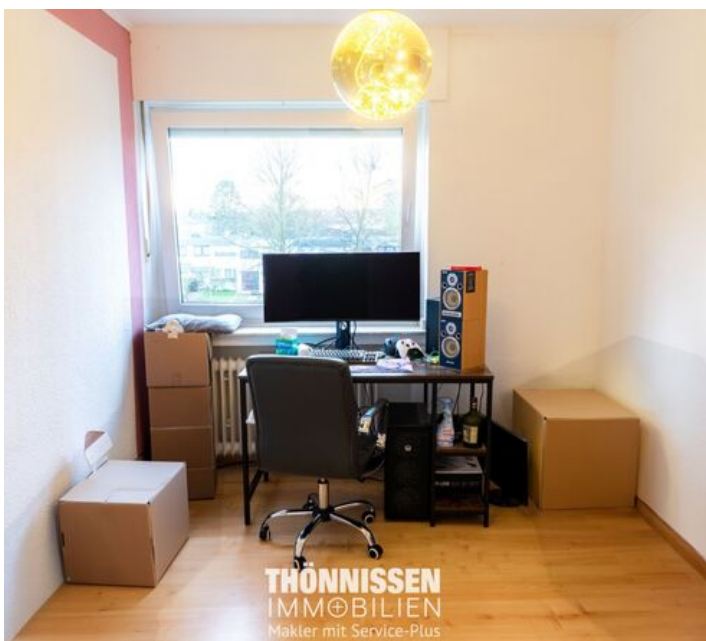
Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer/Büro



Bad



Balkon



Ansicht



Ansicht

Hinweis

Unsere Präsentationen werden mit größter Sorgfalt gefertigt. An eventuelle Abweichungen zu den gegebenen Informationen können keine Rechte geknüpft werden. Die Objektdaten beruhen auf den Angaben des Verkäufers, für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass aus unseren Informationen kein Rechtsanspruch auf die dort hinterlegten Angaben und Daten besteht. Unsere Immobilien-Angebote sind stets freibleibend. Die Maklergebühr beträgt für den Käufer, wenn nichts anderes vermerkt ist, 3,57 % der Kaufsumme. Irrtum, Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln.



Grundriss ETW
Änderungen vorbehalten