



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



IMMOBILIEN  
ELBERS

© Immobilien Elbers Präsentiert durch FLOWFACT 2017



© Immobilien Elbers Präsentiert durch FLOWFACT 2017



© Immobilien Elbers Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Objektnummer 3724

## Zweifamilienhaus mit separatem Büro in Niederkrüchten

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>435.000,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 % inkl. MwSt.</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1984</b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Heizungsart**  
**Befeuerung**  
**Stellplatzart**

**Zentral**  
**Gas**  
**Garage**

## **Energieausweis**

**Energieausweistyp**  
**Gültig bis**  
**Energiekennwert**  
**Energieträger**  
**Energieeffizienzklasse**  
**Baujahr**  
**Ausstelldatum**  
**Gebäudeart**

**Verbrauchsausweis**  
**23.01.2035**  
**129,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**  
**Gas**  
**D**  
**1984**  
**24.01.2025**  
**Wohngebäude**

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Dieses Zweifamilienhaus steht in Niederkrüchten-Elmpt in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone, so dass Kinder sicher draußen spielen können. Zudem liegt das Haus in unmittelbarer Nähe zu weitläufigen Feldern – perfekt für Spaziergänge oder zum Gassigehen mit Ihrem Haustier. Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur hervorragend: Eine Kita ist in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar, und die schnelle Anbindung an die Autobahn ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Die Gemeinde Elmpt bietet ihren Einwohnern eine ausgewogene Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Post, Geldinstitute, Kindergärten sowie Grund- und Realschule stehen zur Verfügung. Die weiterführenden Schulen finden Sie in den nahe gelegenen Nachbarorten Niederkrüchten, Brüggem oder Schwalmthal. Viele verschiedene Freizeitmöglichkeiten machen hier das Wohnen lebenswert. Niederkrüchten liegt im Herzen des Naturparks Maas-Schwalm-Nette. Diese Region zeichnet sich durch ihren Reichtum an Wald, sauberen Flüssen und Seen sowie weiten Bruch- und Heidelandschaften aus und lädt mit ausgebauten Rad-, Reit- und Wanderwegen zum Ausflug in die Natur ein. Wassersportler sind in ca. 20 Minuten auf der Maas bei Roermond und wer Lust zum Shoppen hat, fährt ins Outlet-Center nach Roermond oder exklusiver zur "Kö" nach Düsseldorf. Eine direkte Anbindung an die A52 Richtung Düsseldorf/Mönchengladbach-Roermond macht dies möglich. Über eine eingerichtete Schnellbuslinie sind Sie innerhalb von 30 Minuten am Hauptbahnhof in Mönchengladbach. Die Flughäfen Düsseldorf und Eindhoven sind kurzfristig erreichbar.*

## Objektbeschreibung

*Willkommen in einem Haus, das Geschichten erzählt. Ein Zuhause, das Raum für Leben, Familie, Kreativität und Träume bietet. Dieses massiv gebaute Zweifamilienhaus aus den 80er Jahren ist großzügig, vielseitig und voller Potenzial. Ob für eine große Familie, mehrere Generationen unter einem Dach oder als perfekte Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Ein Haus, das mit Licht, Raum und Atmosphäre begeistert. Die offene Gestaltung, die großen Fensterfronten zur sonnigen Süd- und Südwestseite und die vielen liebevollen Details machen es zu einem ganz besonderen Ort.*

**EG: Wohnen mit Wohlfühlgarantie:**

- 3 helle Zimmer
- große Diele
- Wohnzimmer mit gemütlichem Kamin
- direkter Zugang zu Terrasse und Garten
- Küche mit Zugang ins Grüne
- Badezimmer und Gäste-WC

**OG: Wohnräume mit Weitblick**

- 3 weitere Zimmer

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

- **1 Wohnzimmer mit Studiocharakter mit traumhafter Loggia zur Südseite**
- **Küche, Diele, Bad, Gäste-WC**

**Souterrain: Raum für Kreativität und Ideen, bisher als Büro genutzt**

- **offener, großzügiger Büroraum mit viel Tageslicht**
- **eingebaute Teeküche**
- **Gäste-WC**
- **weitere Räume, für Lager, Hobby oder Fitness**

**Außenbereich: Sonne, Platz und Natur**

**Der Garten ist ein wunderschönes Stück Erde, das nur darauf wartet, wieder zum Leben erweckt zu werden. Die Ausrichtung nach Südwesten schenkt Ihnen lange Sonnenstunden. Die 2 Garagen mit zusätzl. Stellplätzen runden das Angebot ab.**

**Ein Haus mit Vergangenheit und Zukunft**

**Das Haus wurde viele Jahre von einer älteren Dame bewohnt und braucht nun eine liebevolle Modernisierung. Doch die Substanz ist stark, die Möglichkeiten sind unbegrenzt - wer hier einzieht, kann seine ganz eigene Geschichte schreiben.**

**Fazit: Ein Zuhause, das begeistert**

**Dieses Haus ist kein gewöhnliches Haus, es ist eine Chance auf ein neues Kapitel, auf neue Erinnerungen, auf ein Leben mit viel Platz, Licht und Potenzial.**

**Lassen Sie sich von diesem besonderen Zuhause inspirieren und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

**Ausstattung dieser großzügigen Immobilie:**

- **Baujahr: 1984**
- **zwei Bäder, im EG barrierefrei**
- **Gäste-WC im EG**
- **Böden z. T. gefliest**
- **Fenster: Holz**
- **je Etage eine Einbauküche**
- **Gasheizung**
- **zwei Garagen mit Stellplätzen**
- **voll unterkellert**
- **Terrasse**

**Ein Zuhause für mehrere Generationen oder als perfekte Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.**

**Entdecken Sie die Vielseitigkeit dieses besonderen Anwesens und lassen Sie sich inspirieren!**

## **Sonstiges**

**Baujahr: 1984**

**Heizungsart: Zentralheizung**

**Befuerung/Energieträger: Gas**

**Energieausweistyp: Verbrauchsausweis**

**Energiekennwert: 129,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

**Energieeffizienzklasse: D**

**Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der uns von dem Verkäufer, Behörden usw. erteilten Auskünfte übernehmen wir trotz sorgfältiger Bearbeitung keine Gewähr. Die in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben stammen ausschließlich vom Eigentümer oder einem Dritten. Eine Haftung unseres Unternehmens hierfür ist ausgeschlossen. Schadensersatzansprüche aufgrund fehlerhafter Angaben sind ausgeschlossen. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Die Weitergabe dieses Exposé an Dritte ohne unsere Zustimmung löst ggf. Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Wir stehen Ihnen gerne mit weiteren Informationen zum Objekt sowie für Besichtigungen zur Verfügung.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



© Immobilien Elbers Präsentiert durch FLOWFACT 2017



© Immobilien Elbers Präsentiert durch FLOWFACT 2017

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



© Immobilien Elbers Präsentiert durch FLOWFACT 2017



© Immobilien Elbers Präsentiert durch FLOWFACT 2017

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



© Immobilien Elbers Präsentiert durch FLOWFACT 2017



© Immobilien Elbers Präsentiert durch FLOWFACT 2017

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



© Immobilien Elbers Präsentation durch FLOWFACT 2017



© Immobilien Elbers Präsentation durch FLOWFACT 2017

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)