



41812 Erkelenz

Kernsaniertes 6-Familienhaus mit Wärmepumpe, Garagen und Energieklasse A



899.000 €

Kaufpreis

414 m²

Wohnfläche

700 m²

Grundstücksfläche

16

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

von Schlapp Immobilien, Nadia Schlapp

Dirk Zimmermann

Tel.: 02137-4099582

zimmermann@schlapp-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	414 m ²
Grundstücksfläche	700 m ²
Zimmer	16
Schlafzimmer	14
Badezimmer	6
Logia	6
Wohneinheiten	6

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Gruppennummer	0

Preise & Kosten

Kaufpreis	899.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	4,76% des
Courtage-Hinweis	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	16.06.2026
gültig bis	06.06.2026
Baujahr (Haus)	1970
Wertklasse	A
Endenergiebedarf	48.6



Zustand

Baujahr	1970
letzte Modernisierung	2026
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kabel / Sat-TV	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befeuern

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Breitbandzugang

Technik	VDSL
---------	------

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Im Rahmen der Kernsanierung wurde das Gebäude technisch und optisch nahezu vollständig erneuert und auf einen modernen Wohnstandard gebracht. Die ausgeführten Arbeiten umfassen unter anderem die komplette Dachsanierung inklusive Dachausbau und neuer Gauben, eine hochwertige Fassadendämmung mit Wärmedämmverbundsystem sowie die Dämmung der Kellerbereiche.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe mit zentraler Warmwasserbereitung. Sämtliche Wohnungen verfügen über Fußbodenheizung und profitieren von einem energieeffizienten Gesamtkonzept.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen gehören:

- Dreifach verglaste Kunststofffenster mit hervorragenden Wärmedämmwerten
- Elektrische Rollläden
- Vollständig erneuerte Elektroinstallation
- Neue Wasser- und Abwasserleitungen
- Moderne Tageslichtbäder
- Bodengleiche Duschen und Badewannen in allen Wohnungen
- Hochwertige Fliesen- und Laminatböden
- Neue Innentüren
- Fußbodenheizung in sämtlichen Wohneinheiten
- SAT-, Kabel- und Internetanschlüsse
- Balkone bzw. Loggien an den Wohnungen in Erd- und Obergeschoss
- Eigene Keller- und Abstellräume
- Garagen und Außenstellplätze
- Neu gestaltete Eingangs- und Stellplatzflächen

Die Kombination aus moderner Haustechnik, hochwertiger Ausstattung und energetischer Effizienz schafft beste Voraussetzungen für eine langfristig erfolgreiche Vermietung.



Beschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: A
- erstellt am: 16.06.2026
- gültig bis: 16.06.2036
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 48,6 kWh/(m²a)
- Heizungsart: Fußbodenheizung
- Befeuerung: Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Baujahr: 1970

Dieses vollständig kernsanierte Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten präsentiert sich als attraktive Kapitalanlage mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Das ursprünglich Anfang der 1970er Jahre errichtete Gebäude wurde in den Jahren 2022 bis 2026 umfassend modernisiert und energetisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Die Maßnahmen umfassen nahezu sämtliche relevanten Gewerke und schaffen die Grundlage für eine langfristige stabile Vermietbarkeit.

Auf einer Gesamtwohnfläche von rund 410 m² verteilen sich vier großzügige 3-Zimmer-Wohnungen in Erd- und Obergeschoss sowie zwei moderne Dachgeschosswohnungen mit offenem Wohn-/Essbereich und Schlafzimmer. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 62 m² und 71 m² und sprechen damit eine breite Zielgruppe von Singles, Paaren und kleinen Familien an.

Besonders hervorzuheben ist die umfassende energetische Sanierung mit Wärmepumpe, moderner Dämmung und dreifach verglasten Fenstern, wodurch ein zeitgemäßes Wohnniveau mit niedrigen Energiekosten erreicht wird. Die Energieeffizienzklasse A unterstreicht die Zukunftssicherheit des Objekts.

Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Garagen, zusätzliche Stellplätze, Kellerräume sowie gepflegte Außenanlagen. Für Kapitalanleger bietet sich hier die seltene Gelegenheit, ein nahezu neuwertiges Mehrfamilienhaus mit überschaubarem Verwaltungsaufwand und hervorragender Vermietbarkeit zu erwerben.

Lage

Das Objekt befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage innerhalb eines beliebten Ortsteils von Erkelenz. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie großzügigen Grünflächen. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und weitere Versorgungsangebote sind in kurzer Zeit erreichbar. Die nahegelegene Innenstadt von Erkelenz bietet darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Dienstleistungen, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten.

Pendler profitieren von der sehr guten Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A46 und A61 ermöglichen schnelle Verbindungen in Richtung Düsseldorf, Mönchengladbach, Köln, Aachen, Venlo und weitere Wirtschaftszentren der Region. Zusätzlich sorgen Busverbindungen und der Bahnhof Erkelenz für eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr.

Zahlreiche Rad- und Wanderwege, weitläufige Felder sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote erhöhen zusätzlich die Attraktivität des Standortes. Die Kombination aus ruhigem



Wohnumfeld, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung macht die Lage sowohl für Mieter als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

Sonstige Angaben

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Dirk Zimmermann
Tel.: +49 (0)2137 – 40 99 582
Mobil:+49 (0)174 – 58 48 920
www.schlapp-immobilien.de
www.facebook.com/von.schlapp.immobilien
www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.





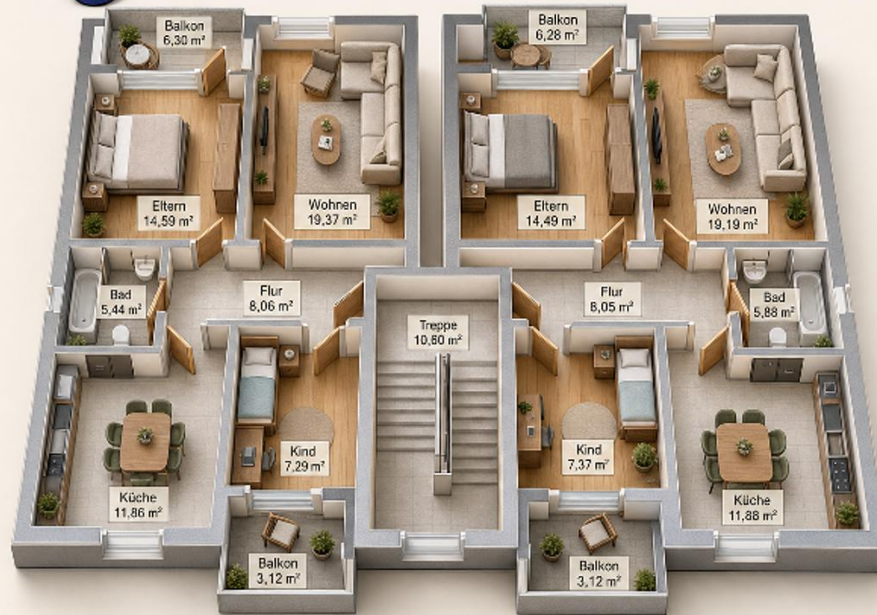








von Schlapp Immobilien



von Schlapp Immobilien



