



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-GOe-68124

*Historischer Charakter mit Raum zur Entfaltung –
Denkmalgebäude mit Anbau in Erkelenz*

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

149.000,00 €

3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	190,0 m²
Grundstücksfläche	263,0 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Zustand	Renovierungsbedürftig
Letzte Modernisierung	2003
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Bodenart	Dielen, Laminat, Teppich, Fliesen
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieträger	Gas
Geltende EnEV	Nicht nötig
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Die Immobilie befindet im historischen Ortsteil Schwanenberg der Stadt Erkelenz.

Schwanenberg ist geprägt von gewachsener Dorfstruktur, historischer Bebauung und einer ruhigen, naturnahen Umgebung. Der Ort bewahrt bis heute seinen ursprünglichen Charakter – mit alten Hofanlagen, traditionellen Häusern und einer Atmosphäre, die Geschichte spürbar macht.

Weite Felder, ruhige Anliegerstraßen und ein nachbarschaftlich geprägtes Umfeld schaffen ein Wohngefühl fernab von Hektik und Durchgangsverkehr. Gerade für Liebhaber historischer Immobilien bietet diese Lage den passenden Rahmen: authentisch, bodenständig und mit regionalem Bezug.

Gleichzeitig ist die Infrastruktur gut angebunden. Die Innenstadt von Erkelenz mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztlicher Versorgung ist in wenigen Minuten erreichbar. Über die B57 und die A46 bestehen zudem schnelle Verbindungen in Richtung Mönchengladbach, Düsseldorf und Aachen.

Die Lage verbindet historische Substanz mit ländlicher Ruhe und guter regionaler Erreichbarkeit – ein stimmiger Standort für ein Denkmalobjekt mit Charakter.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Öffentliche Besichtigung am Samstag, dem 28.02.2026 von 14:00 Uhr bis 15:30 Uhr im Lindches Weg 2, 41812 Erkelenz. Bitte informieren Sie mich kurz über Ihr Kommen.

Denkmalgeschütztes Wohn- und Gewerbeobjekt mit Entwicklungspotenzial

Zum Verkauf steht ein ca. 200 Jahre altes, denkmalgeschütztes Zweifamilien-/Mehrnutzungsobjekt bestehend aus Haupthaus, rückwärtigem Anbau, angebaut ca.1935 ehemalige Bäckerei, sowie Innenhof.

Das Haupthaus umfasst im Erdgeschoss einen Wohn-/Essbereich, eine große Küche, einen weiteren flexibel nutzbaren Raum sowie den Eingangsbereich.

Im Obergeschoss befinden sich vier individuell nutzbare Räume.

Das Dachgeschoss bietet zusätzliche Ausbau- bzw. Nutzfläche.

Eine Teilunterkellerung mit historischem Gewölbekeller ist vorhanden.

Der Anbau verfügt im Erdgeschoss über einen großen ehemaligen Gewerbebereich sowie weitere Nebenräume und ein WC – alle mit Zugang zum Innenhof.

Im Obergeschoss des Anbaus befinden sich ein weiterer Raum sowie ein großzügiges Bad.

Ober- und Dachgeschoss sind mit dem Haupthaus verbunden.

Das Objekt ist sanierungsbedürftig und eignet sich ideal für Investoren, Projektentwickler oder Eigennutzer mit Sanierungserfahrung.

Durch den Denkmalschutz bestehen attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten auf anerkannte Sanierungskosten (gemäß §§ 7i, 10f EStG).

Ein Objekt mit historischer Substanz, vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und erheblichem Wertsteigerungspotenzial.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

?? Ausstattungsmerkmale

- * **Denkmalgeschütztes Wohngebäude (Haupthaus, ca. 200 Jahre alt)**
- * **Grundstück ca. 263 m²**
- * **Gesamtwohnfläche ca. 190 m² incl. Anbau (laut Gutachten)**
- * **Baujahr des Anbaus 1935**
- * **Zweigeschossiges Haupthaus mit großzügiger Raumstruktur**
- * **Zusätzlicher Anbau (nicht denkmalgeschützt) mit vielseitiger Nutzungsperspektive**
- * **Ehemalige gewerbliche Nutzung (Bäckerei)**
- * **Umnutzung zu Wohnzwecken grundsätzlich vorstellbar (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung)**
- * **Dachgeschoss mit zusätzlicher Nutz- bzw. potenzieller Ausbaufäche**
- * **Teilunterkellerung mit historischem Gewölbekeller**
- * **Innenhof als verbindendes Element zwischen Haupt- und Nebengebäude**
- * **Toreinfahrt mit direktem Zugang von der Straße**
- * **zwei Autostellplätze in der Einfahrt**
- * **Ecklage an zwei ausgebauten Straßen**

Modernisierung

- **Gaszentralheizung (2003)**
- **Elektrik (2003)**
- **Denkmalgerechte Fenster (2003)**
- **Teilweise erneuerte Bodenbeläge (2003)**
- **Teilrenovierungen und Teilsanierungen (2003)**
- **Insgesamt sanierungs- und modernisierungsbedürftiger Zustand**
- **Steuerliche Vorteile gemäß §§ 7i, 10f EStG**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Bitte schauen Sie sich vor einer Besichtigung zunächst durch Angabe Ihres vollständigen und richtigen Namen unseren virtuellen Rundgang an:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3142561?accessKey=6958>

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers.

Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit oder Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen können.

Sie überlegen, Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Als überregionales Immobiliennetzwerk bieten wir Ihnen die besten Möglichkeiten zur Vermarktung Ihrer Immobilie. Unser Team besteht aus regionalen, erfahrenen Immobilienexperten, die täglich für viele Kunden ein neues Zuhause suchen. Wir bieten Ihnen unseren kompletten Service rund um die Immobilie und unterstützen Sie gerne beim Immobilienvertrieb.

Melden Sie sich einfach! Gerne führen wir mit Ihnen ein unverbindliches und selbstverständlich kostenloses Gespräch zu Ihren Anliegen.

Ihr Ansprechpartner:

Gülhan Özdemir
015125674368

Besuchen Sie uns auch in unseren Büroräumen in Aachen
Theaterstraße 46
52062 Aachen

Wir freuen uns auf Sie!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Straßenseitige Toranlage
mit modernem Gestaltungskonzept



Gönn dir eine Auszeit im Freien



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

Auszeit genießen im stilvoll gestalteten Außenbereich

FALC
IMMOBILIEN

Moderner Eingangsbereich mit klarer Linienführung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Vom einfachen Wohnraum
zum gemütlichen Rückzugsort.



Design trifft modernen Essbereich.



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Design trifft Kochleidenschaft



Modernes Arbeitszimmer mit großzügiger Raumwirkung.



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



TREPPENAUFANG
VERBINDUNG BEIDER OBERGSHOSSE



Wellnessbad
mit modernem Komfort





WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



MACH DICH FIT!

UMNUTZUNG EINES RAUMES ZU SPORTRAUM.



ZIMMER VERWANDELN

IN KINDER- ODER GÄSTEZIMMER

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

Vom ungenutzten Raum zum lichtdurchfluteten Gästezimmer



FALC
IMMOBILIEN

Moderner Wandel: Vom leeren Raum zum stilvollen Ankleidezimmer.





IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Modernes Elternschlafzimmer



Zentrale Flurbereich zu den privaten Bereichen



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Vorbereitungsraum

FALC
IMMOBILIEN

für den Kaffeebereich im vorderen Gewerbebereich



FALC
IMMOBILIEN

Umnutzung der ehemaligen Bäckerei zu einem modernen Café.



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

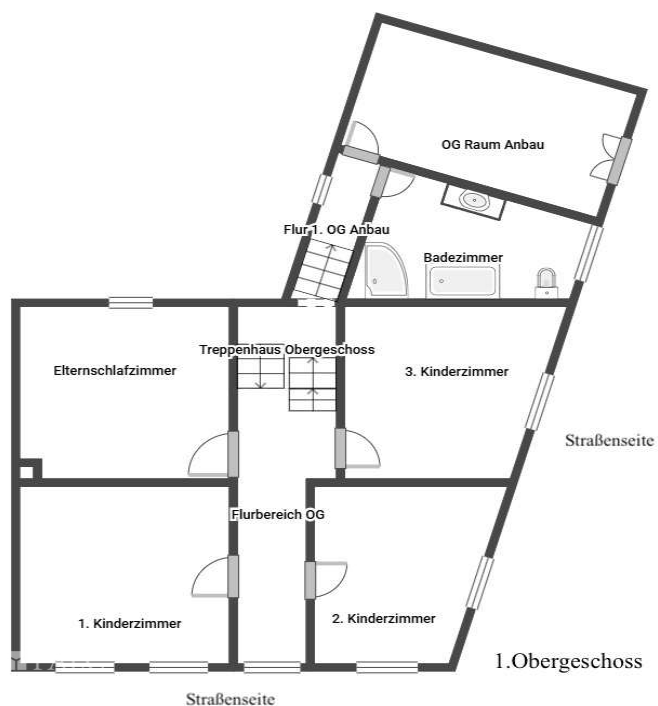
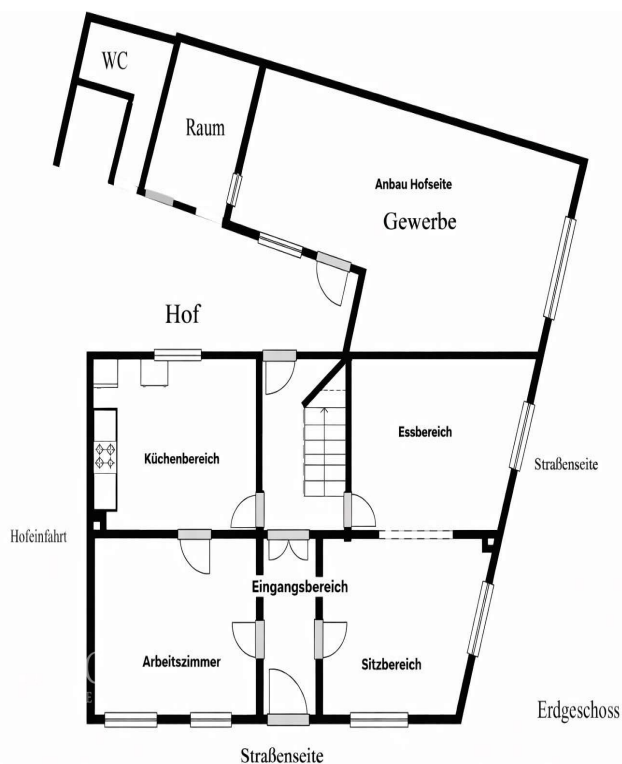
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)