



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SN-73514

*„Viel Platz zum Leben & Träumen“*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**679.000,00 €**

**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](mailto:info@pcservice-voll.de)

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>182,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.230,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>182,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2006</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Flüssiggas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Wintergarten</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>29.08.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>117</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Flüssiggas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>29.08.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **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

*Die Immobilie befindet sich in ruhiger, schöner und zurückversetzter Hauslage im Erkelenzer Ortsteil Venrath. Das gepflegte Wohnumfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern und viel Grün, was für eine angenehme und familienfreundliche Atmosphäre sorgt.*

*Im Ort selbst und in den umliegenden Stadtteilen befinden sich mehrere Kindergärten sowie Grundschulen. Weiterführende Schulen wie Gesamtschulen, Realschulen und Gymnasien sind im Zentrum von Erkelenz bequem mit dem Auto oder dem Bus erreichbar.*

*Hausärzte, Zahnärzte und Fachärzte sind im nahen Umkreis vorhanden. Das Krankenhaus Erkelenz bietet eine umfassende medizinische Versorgung.*

*Venrath und die Umgebung bieten ein aktives Vereinsleben – von Sport- und Schützenvereinen bis hin zu kulturellen Angeboten. Spazier- und Radwege in der nahen Natur sowie Spielplätze machen den Standort besonders attraktiv für Familien.*

*Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind schnell erreichbar. Das Stadtzentrum von Erkelenz mit weiteren Geschäften, Restaurants und Dienstleistungen liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.*

*Venrath ist verkehrsgünstig gelegen: Über die nahegelegene A46 sind Mönchengladbach, Düsseldorf und Heinsberg schnell erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut – mit Busverbindungen in die umliegenden Ortschaften und zum Bahnhof Erkelenz, der direkte Zugverbindungen nach Aachen und Düsseldorf bietet.*

## Objektbeschreibung

*Dieses Haus vereint Großzügigkeit, Komfort und eine idyllische Lage. Das weitläufige Grundstück eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, während die zurückversetzte Position Ruhe und Privatsphäre schenkt.*

*Besonders hervorzuheben ist die barrierefreie Einliegerwohnung mit separatem Eingang – ideal für Gäste, Familie oder als Büro. Zwei Carports, eine Doppelgarage sowie mehrere Außenstellplätze bieten reichlich Platz für Fahrzeuge, Hobbys und Stauraum.*

*Im Haus erwarten Sie helle Räume mit insgesamt 7 Zimmern, ein lichtdurchfluteter Wintergarten mit Beschattung, ein gemütlicher Kaminofen und eine moderne, offene Küche, die zum Mittelpunkt des Familienlebens wird. Praktische Extras wie elektrische Rollläden im Erdgeschoss, ein Gäste-WC sowie ein großzügiges Bad mit Dusche und Wanne runden das Angebot ab.*

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*

## **Ausstattung**

***Ein Haus, das begeistert – Ihre Vorteile auf einen Blick:***

- + Riesiges Grundstück mit viel Gestaltungsspielraum***
- + Attraktive, zurückversetzte Hauslage in ruhiger Wohngegend***
- + Barrierefreie Einliegerwohnung mit separatem Eingang***
- + Zwei Carports sowie eine Doppelgarage – ideal für Fahrzeuge, Hobbys oder zusätzlichen Stauraum***
- + Mehrere Außenstellplätze vorhanden***
- + Insgesamt 7 Zimmer inklusive Einliegerwohnung***
- + Heller Wintergarten mit effektiver Beschattung***
- + Gäste-WC sowie Badezimmer mit Dusche und Badewanne***
- + Gemütlicher Kaminofen im Wohnraum***
- + Elektrische Rollläden im EG Haus für Komfort***
- + Moderne, offene Küche (Einbauküche optional) – kommunikativ und bestens integriert***
- + Gasheizung (Flüssiggas)***
- + Teilweise virtuell bearbeitete Bilder***

***3D-Online-Besichtigung: Erleben Sie das Haus virtuell (3D-Online-Besichtigung) unter folgendem Link:***

***<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3127455?accessKey=68f4>***

***Der Energieausweis wird Ihnen bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt.***

***Die Objektbeschreibung basiert auf Angaben des Eigentümers.***

***Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

**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*

## **Sonstiges**

***Ihnen gefällt das Exposé?***

***Sie möchten Ihre Immobilie auch so professionell und anspruchsvoll präsentiert sehen, wie diese?***

***Dann sind Sie bei uns an der richtigen Adresse!***

***Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.***

***Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

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

***Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?***

***Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren vollständigen Service und unterstützen Sie gerne beim Immobilienverkauf.***

***Ihr Ansprechpartner:***

***Stephan Närger: 0176 840 437 16***

***Regionalbüro FALC Brüggen: 0800 - 646 0 646 (kostenlos)***

***oder***

***stephan.naerger(at)falcimmo.de***

***oder***

***viersen(at)falcimmo.de***

**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)

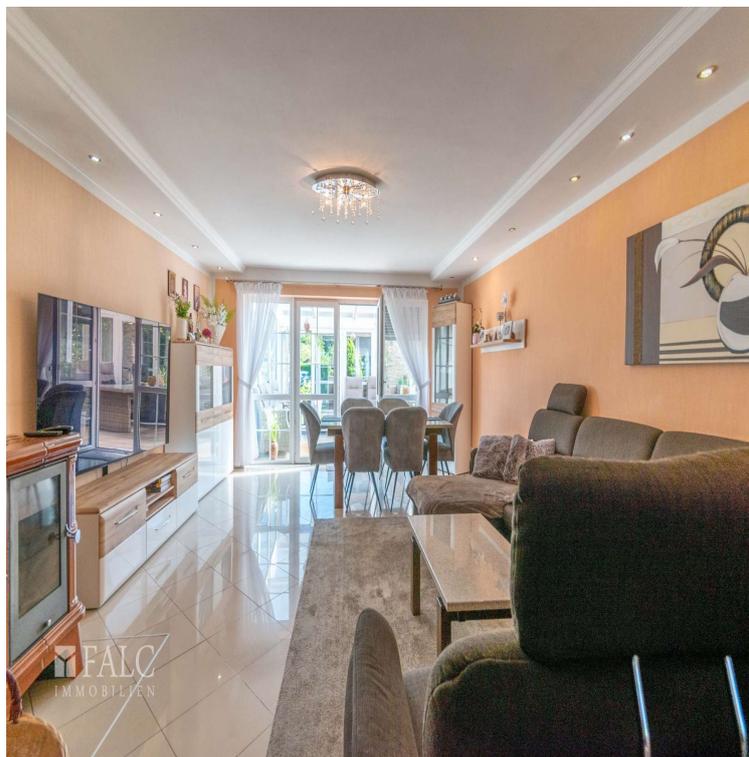
[Online ansehen](#)



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)

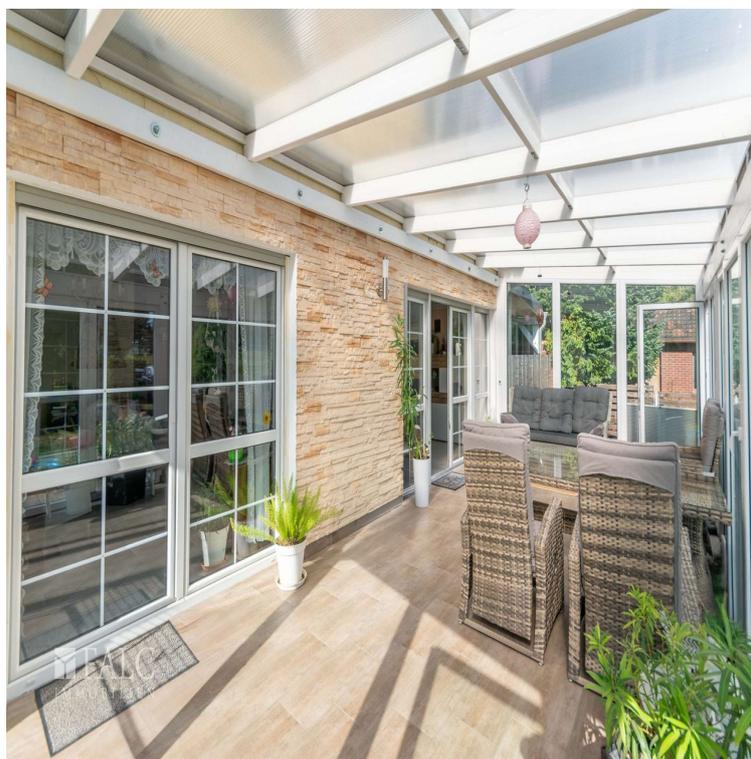
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**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



**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)

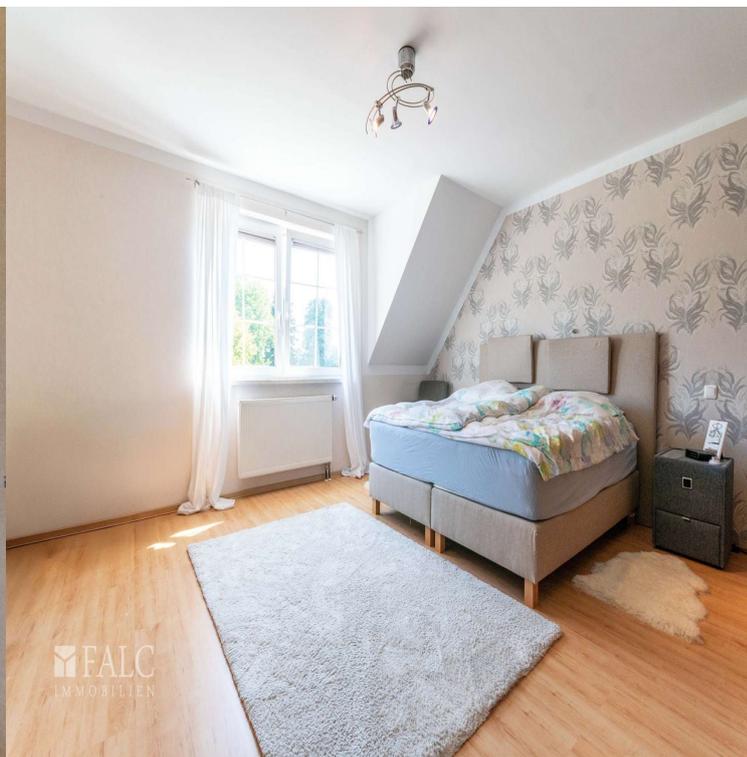
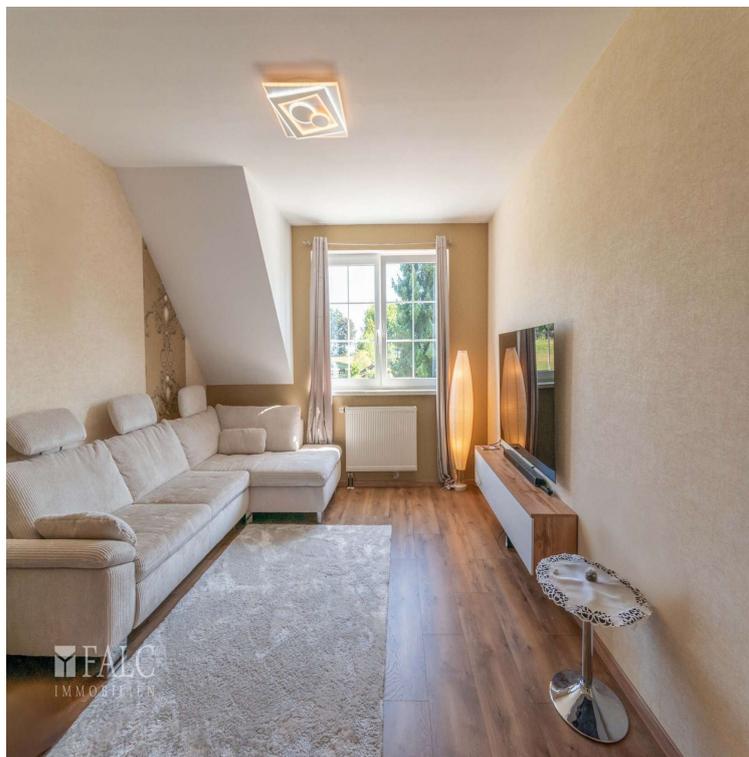
[Online ansehen](#)



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



**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



FALC  
IMMOBILIEN

FALC

**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](#)



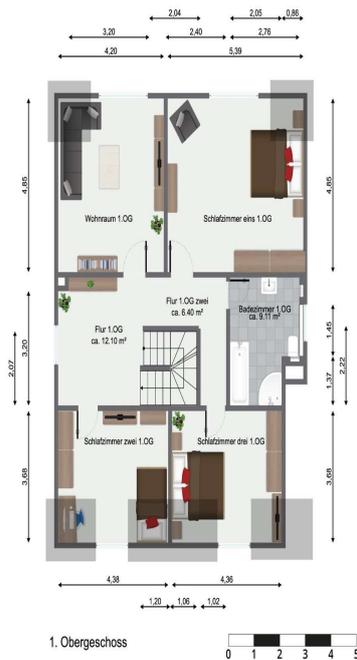


# WP Immo Manager

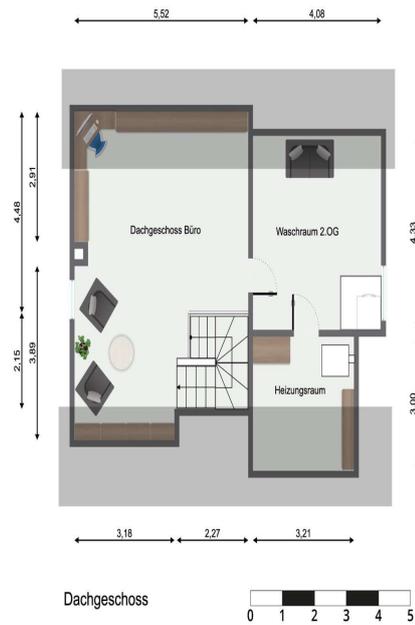
## Einfacher OpenImmo Import

### IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



FALC  
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

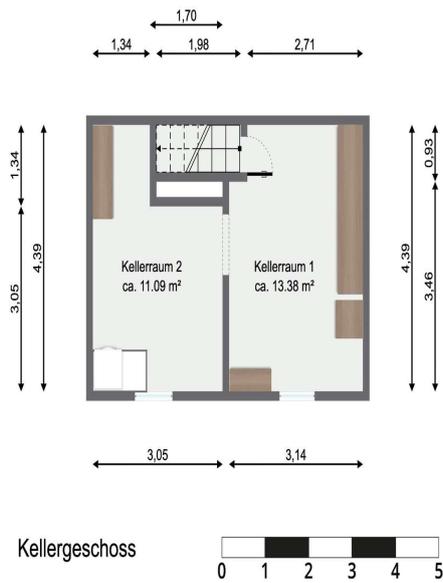
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)