Viel Platz für die große Familie! Achtung Förderdarlehen möglich! Monatliche Rate nur 892,88 €

41812 Erkelenz, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 5763

Wohnfläche ca.: **266 m²** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **349.000 EUR**

DiMA Immobiliencenter GmbH
Herr Uwe Bökels
anfragen.boekels@dimaimmobiliencenter.de Tel. 02161-27700-36
www.dima-immobiliencenter.de

Viel Platz für die große Familie! Achtung Förderdarlehen möglich! Monatliche Rate nur 892,88 €

Objekt ID	5763
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	(Gerderath) 41812 Erkelenz
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	266 m²
Vermietbare Fläche ca.	266 m²
Grundstück ca.	595 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Separate WC	1
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1934
Zustand	modernisiert
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	3
Stellplätze	3 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Balkon, Separates WC, Teilunterkellert, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt vom beurkundeten Kaufpreis

DiMA Immobiliencenter GmbH
Herr Uwe Bökels
anfragen.boekels@dimaimmobiliencenter.de Tel. 02161-27700-36
www.dima-immobiliencenter.de

Kaufpreis	349.000 EUR

DiMA Immobiliencenter GmbH
Herr Uwe Bökels
anfragen.boekels@dimaimmobiliencenter.de Tel. 02161-27700-36
www.dima-immobiliencenter.de

Objektbeschreibung

ACHTUNG FÖRDERDARLEHEN MÖGLICH
Beim Kauf dieser Immobilie beträgt der monatliche Aufwand unter Berücksichtigung des Förderdarlehens nur 892,88 €.
Bitte beachten Sie unser abgebildetes Finanzierungsbeispiel.
Unsere Finanzexperten klären Sie über aktuelle Förderprogramme auf. Profitieren Sie von attraktiven Konditionen.

Bei dieser Immobilie handelt es sich um eine ehemalige Gaststätte am südlichen Rand von Gerderath, die 2018 offiziell zu Wohnraum umgewidmet und erweitert wurde, sodass jetzt großzügige, größtenteils sanierte 266 m² Wohnfläche auf einen neuen Besitzer warten.

Dabei bietet das Objekt im Erdgeschoss große offene Räume, die je nach Bedarf variabel gestaltet werden könnten.
Eine Büroeinheit mit separatem Zugang und angrenzendem Wohnraum ist dabei genauso denkbar, wie z.B. eine Aufteilung in 2 bis 3 Wohneinheiten, um einer großen, Generationen übergreifenden Familie ausreichend Wohnfläche zu bieten.

Mit 2 Terrassen und einem schönen Garten (alle südlich ausgerichtet), lässt es sich, bei entsprechendem Wetter, auch hervorragend im Freien aushalten. Und wenn Sie mit Ihrem Hund Gassi gehen wollen, sind Sie in nur 2 min. mitten auf dem freien Feld.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen sich selber "direkt vor Ort" von den Möglichkeiten dieser Immobilie.

Ausstattung

Ehemalige Gaststätte an einer wenig befahrenen Ausfallstraße im Süden von Gerderath.

Im Jahre 2018 umgewidmet in Wohnraum, entsprechend umgebaut sowie um einen Anbau zu Wohnzwecken erweitert.

2022 nach Brand im älteren Kernhaus umfangreich saniert.

Doppelt verglaste Fenster teilweise Holz, teilweise Kunststoff in Holzoptik
Im alten Kernhaus einige Fenster noch aus 1986, ansonsten 1997, in den Anbauten aus 2018

Bad im Erdgeschoss neu in 2022, im Obergeschoss neu in 2018, Gäste-WC neu in 2022

Bodenbelag im Erdgeschoss mit hochwertigem hellen Laminat (Holzstruktur), Bäder moderne Fliesen

Bodenbelag Obergeschoss mit neuwertigem Teppichboden, Bad gefliest

Zentrale Ölheizung aus 1992

2014 wurde zwischen Außenwand und Klinker der Zwischenraum mit einer rd. 5 cm starken Isolierung versehen.

Große Terrasse im EG und überdachte Terrasse im OG (beide nach Süden, Richtung Garten)

Zur oberen Terrasse führt eine Außen-Wendeltreppe, die als Fluchttreppe konzipiert wurde, jedoch auch als separater Zugang zur oberen Etage genutzt werden könnte, zur Schaffung einer separaten Wohnung.

Im Erdgeschoss großzügige, variable Wohnflächen (s. Grundriss)

3 PKW Stellplätze auf dem Grundstück

Glasfaser liegt in der Straße

Sonstiges

ACHTUNG FÖRDERDARLEHEN MÖGLICH
Unsere Finanzexperten klären Sie über aktuelle Förderprogramme auf. Profitieren Sie von attraktiven Konditionen.

SIE MÖCHTEN EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
Erfahren Sie über uns den Marktwert Ihrer Immobilie. Unser Service ist für Sie völlig unverbindlich und kostenfrei!

ALLE EXPERTEN IN EINEM HAUS
Das DiMA Immobiliencenter vereint Experten der gesamten Immobilienbranche in einem Haus.
Mehr erfahren Sie unter: www.dima-immobiliencenter.de

Haftungsausschluss: Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Hierfür kann trotz sorgfältiger Prüfung unsererseits keine Gewähr und Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen werden.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	07.11.2033

Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1934
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	194,60 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	F

DiMA Immobiliencenter GmbH
Herr Uwe Bökels
anfragen.boekels@dimaimmobiliencenter.de Tel. 02161-27700-36
www.dima-immobiliencenter.de

Lage

Gerderath ist die westlichste Ortschaft der Gemeinde Erkelenz und mit etwas über 4.500 Einwohnern die zweitgrößte im Stadtgebiet.
Sie liegt ziemlich zentral zwischen Erkelenz und der Kreisstadt Heinsberg, die sie beide in etwa 10 Autominuten erreichen.

Mehrere Buslinien verbinden Gerderath mit Erkelenz, Heinsberg, aber auch Geilenkirchen und Hückelhoven.

Die Autobahn A44 erreichen Sie nach lediglich 4 km. Von hier haben Sie direkte Verbindung nach Düsseldorf, Aachen und alle anderen umliegenden Zentren.

Der nahe gelegene Naturpark Schwalm-Nette mit seiner landschaftlichen Vielfalt bietet Ihnen viele verschiedene Freizeitmöglichkeiten. Auch ist es nur ein "Katzensprung" bis zur niederländischen Grenze. Egal ob in größeren Orten wie Maastricht oder Roermond mit seinem bekannten Outletcenter oder aber auch die ganzen kleineren Städtchen unmittelbar an der Grenze, hier genießen Sie das bunte Treiben zwischen Shopping und urigem Coffeshop.

Die schöne Erkelenzer Innenstadt bietet Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, das Hermann-Josef Krankenhaus und einen lebendigen, urigen Marktplatz.

Hier finden Sie auch alle Formen von weiterführenden Schulen, die gut mit dem ÖPNV erreichbar sind.

Gerderath selber hat eine Grundschule und mehrere Kindergärten, die fußläufig nur wenige Gehminuten entfernt liegen.

Ein Ort zum Wohlfühlen für die ganze Familie!

Titel_neu

Diele Eingang

Wohnen EG 1

Wohnen EG 2

DiMA
IMMOBILIENCENTER

Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis	349.000,00 €
Grunderwerbsteuer (6,5%)	22.685,00 €
Notar / Gerichtskosten (1,5%)	5.235,00 €
Maklerprovision (3,57%)	12.459,30 €
Gesamtsumme	**389.379,30 €**
abzgl. Eigenkapital	97.344,83 €
= Finanzierungsbedarf	**292.034,47 €**

Beim Kauf dieser Immobilie beträgt der monatliche Aufwand 892,88 €

Annuitätendarlehen

Zinssatz	Darlehensbetrag	Zinsbindung	Tilgung	Rate
3,5 %	157.034,47 €	15 Jahre	1 %	588,88 €

Förderdarlehen

Zinssatz	Darlehensbetrag	Zinsbindung	Tilgung	Rate
0,5 %	135.000,00 €	30 Jahre	2 %	304,00 €

Dieses unverbindliche Finanzierungsbeispiel stellt lediglich ein Rechenbeispiel dar, basiert auf Annahmen und berücksichtigt Förderprogramme. Das Förderprogramm beinhaltet einen Tilgungsnachlass in Höhe von 10 %, wonach sich auch die monatliche Rate berechnet. Dieser Nachlass ist in der oben genannten Rate berücksichtigt.

Unser unabhängiger Finanzexperte erstellt Ihnen gerne ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot und prüft zudem, ob Förderprogramme bei Ihnen möglich sind.

Eventuelle staatliche Zuwendungen oder steuerliche Vergünstigungen sind nicht in diesem Beispiel einbezogen.

Finanzierungsbeispiel

Wohnen EG 3

DiMA Immobiliencenter GmbH
Herr Uwe Bökels

anfragen.boekels@dimaimmobiliencenter.de Tel. 02161-27700-36
www.dima-immobiliencenter.de

EG

Küche EG

EG_2

EG_3

EG_4

Bad EG

DiMA Immobiliencenter GmbH
Herr Uwe Bökels

anfragen.boekels@dimaimmobiliencenter.de Tel. 02161-27700-36
www.dima-immobiliencenter.de

Gäste-WC

Schlafzimmer EG

Terrasse EG

Terrasse EG

Gartenblick

Zimmer OG

DiMA Immobiliencenter GmbH
Herr Uwe Bökels

anfragen.boekels@dimaimmobiliencenter.de Tel. 02161-27700-36
www.dima-immobiliencenter.de

Zimmer OG

Zimmer OG_2

Bad OG

Terrasse OG

Terrasse OG_2

Gartenansicht

DiMA Immobiliencenter GmbH
Herr Uwe Bökels

anfragen.boekels@dimaimmobiliencenter.de Tel. 02161-27700-36
www.dima-immobiliencenter.de

Gartenansicht

Gartenhaus

Straßenansicht

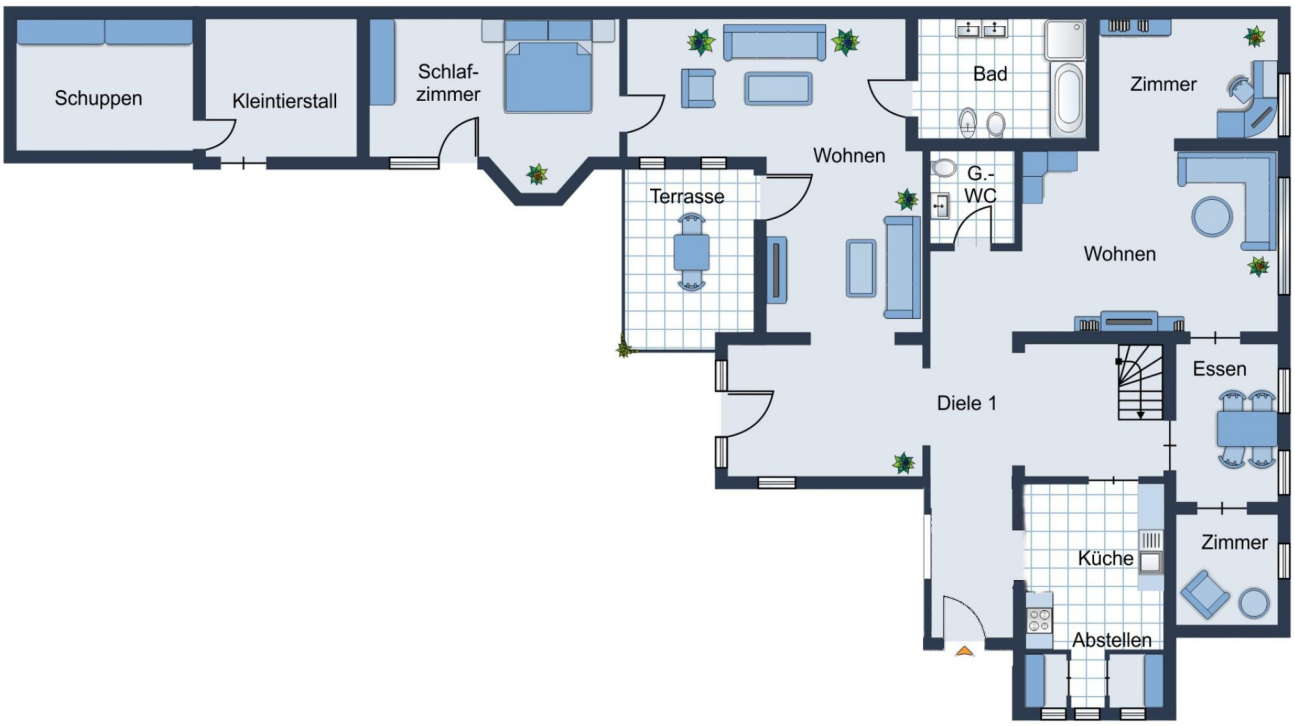
DiMA Immobiliencenter GmbH
Herr Uwe Bökels

anfragen.boekels@dimaimmobiliencenter.de
www.dima-immobiliencenter.de

Tel. 02161-27700-36

Grundriss

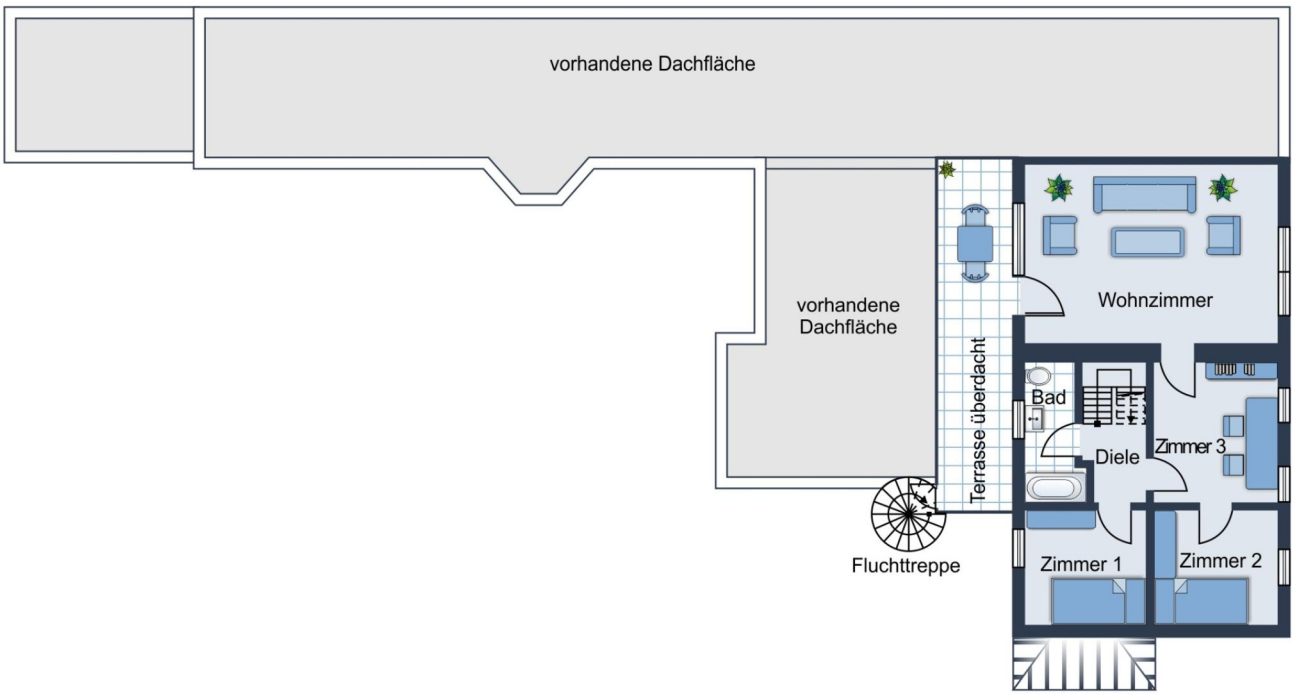
Grundriss_EG



DiMA Immobiliencenter GmbH
Herr Uwe Bökels
anfragen.boekels@dimaimmobiliencenter.de
www.dima-immobiliencenter.de
Tel. 02161-27700-36

Grundriss

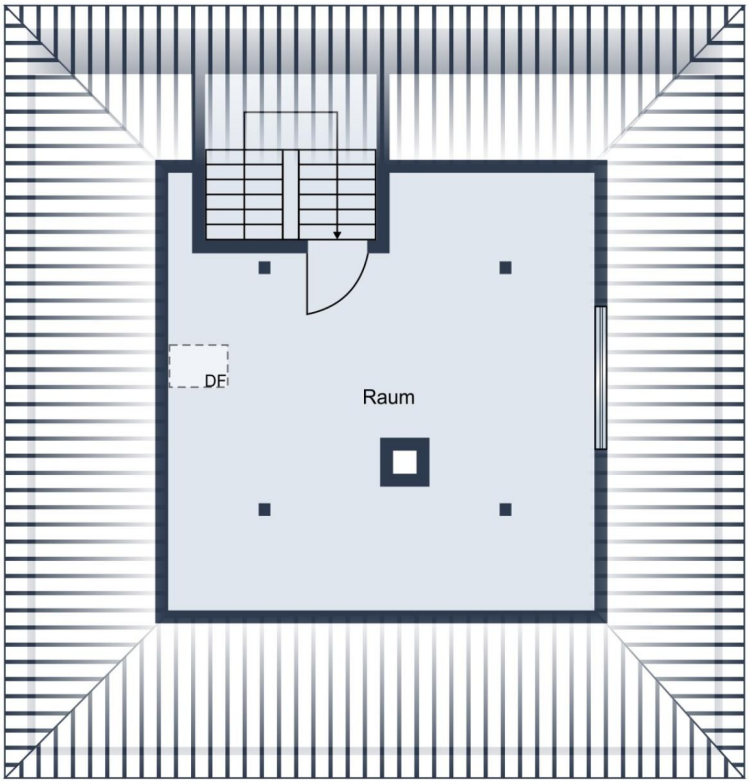
Grundriss_OG



DiMA Immobiliencenter GmbH
Herr Uwe Bökels
anfragen.boekels@dimaimmobiliencenter.de Tel. 02161-27700-36
www.dima-immobiliencenter.de

Grundriss

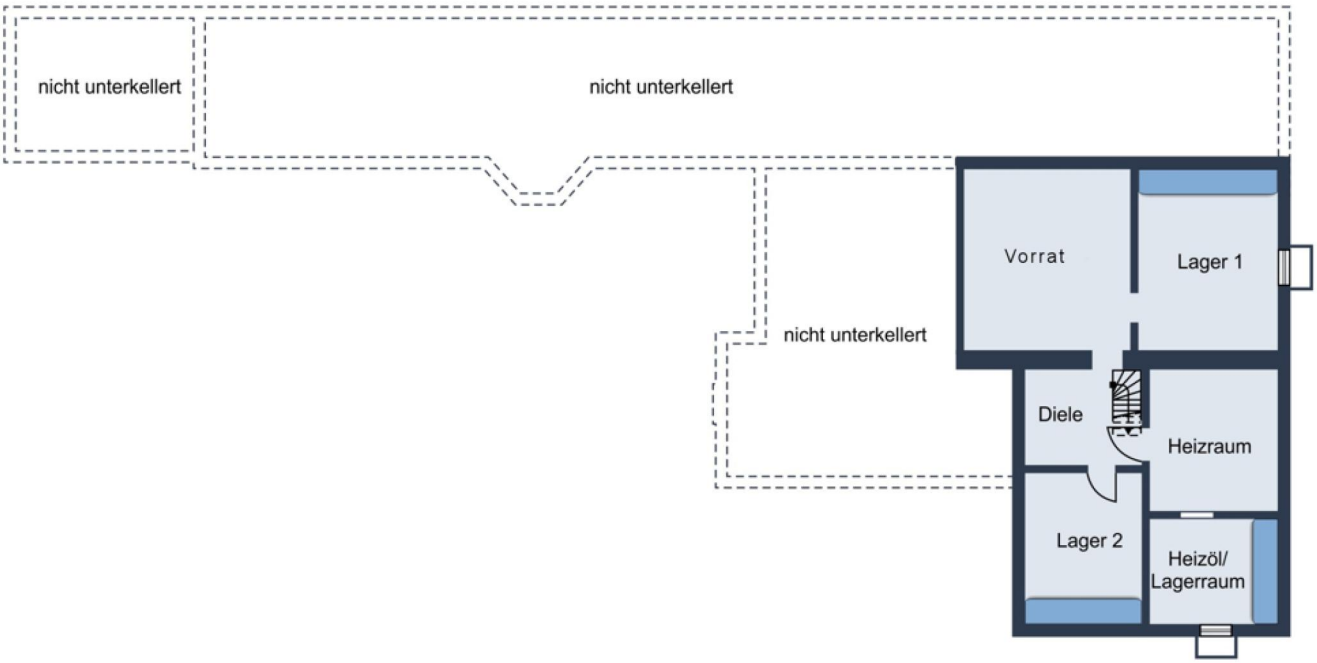
Grundriss_DG



DiMA Immobiliencenter GmbH
Herr Uwe Bökels
anfragen.boekels@dimaimmobiliencenter.de
www.dima-immobiliencenter.de
Tel. 02161-27700-36

Grundriss

Grundriss_KG



DiMA Immobiliencenter GmbH
Herr Uwe Bökels
anfragen.boekels@dimaimmobiliencenter.de Tel. 02161-27700-36
www.dima-immobiliencenter.de