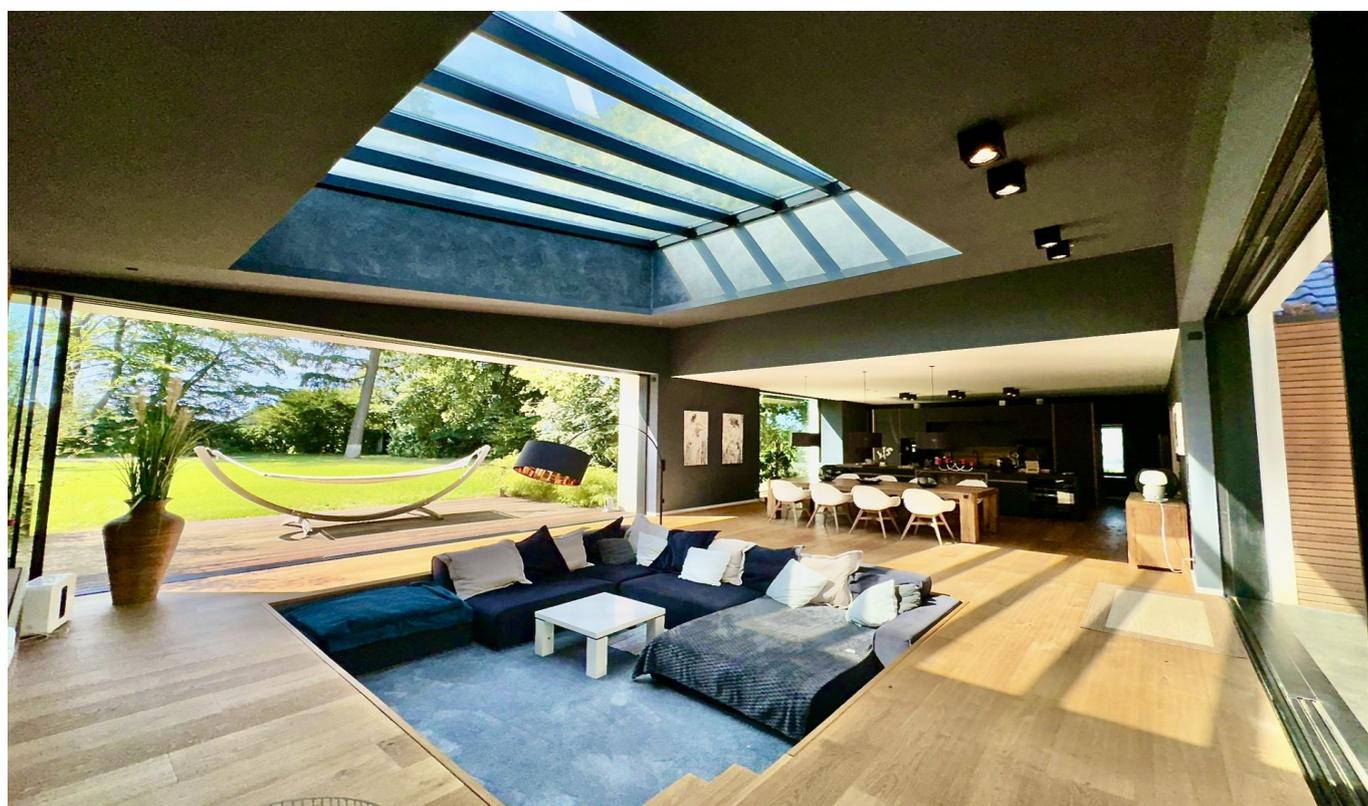


Erkelenz

# Einzigartiges Anwesen für höchste Ansprüche !

*Número da propriedade: DT283*



PREÇO DE COMPRA: 1.850.000 EUR • ÁREA: ca. 390 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 3.750 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: DT283 - 41812 Erkelenz

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: DT283 - 41812 Erkelenz

## Numa vista geral

Número da propriedade	DT283
Área	ca. 390 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	7
Quartos	6
Casas de banho	3
Ano de construção	1751
Tipo de estacionamento	10 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	1.850.000 EUR
Natureza	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 90 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Jardim / uso partilhado

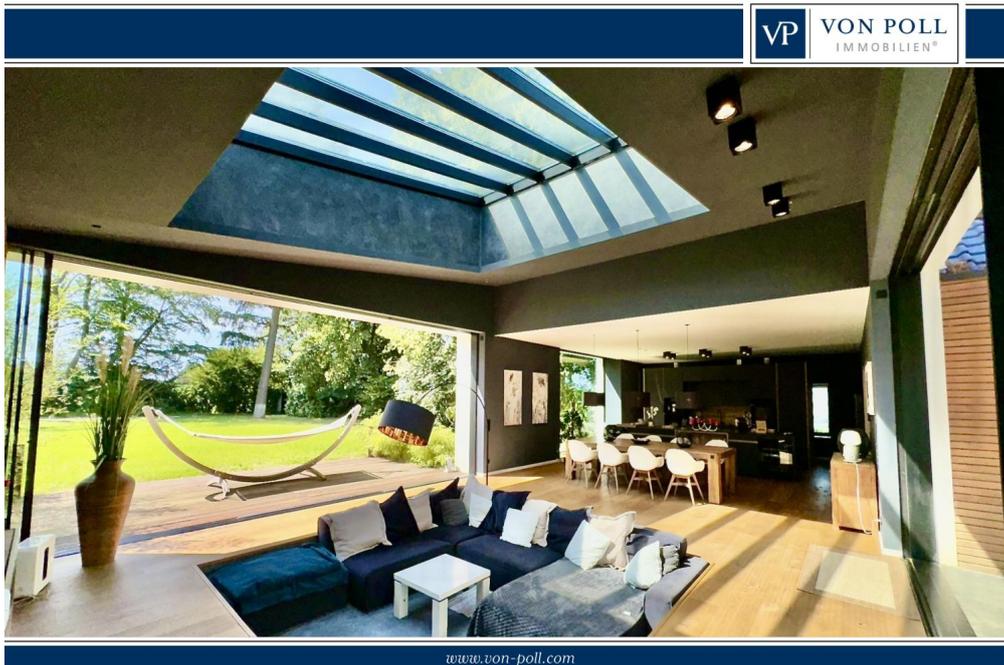
Número da propriedade: DT283 - 41812 Erkelenz

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Consumo final de energia	54.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	23.08.2033	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água		

Número da propriedade: DT283 - 41812 Erkelenz

## O imóvel



Número da propriedade: DT283 - 41812 Erkelenz

## O imóvel



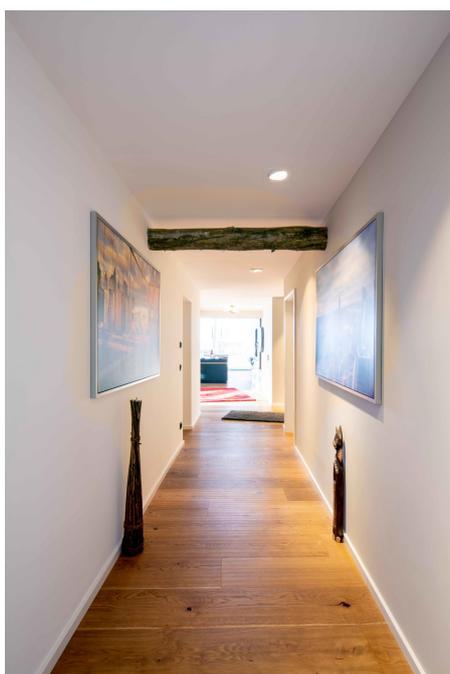
Número da propriedade: DT283 - 41812 Erkelenz

## O imóvel



Número da propriedade: DT283 - 41812 Erkelenz

## O imóvel



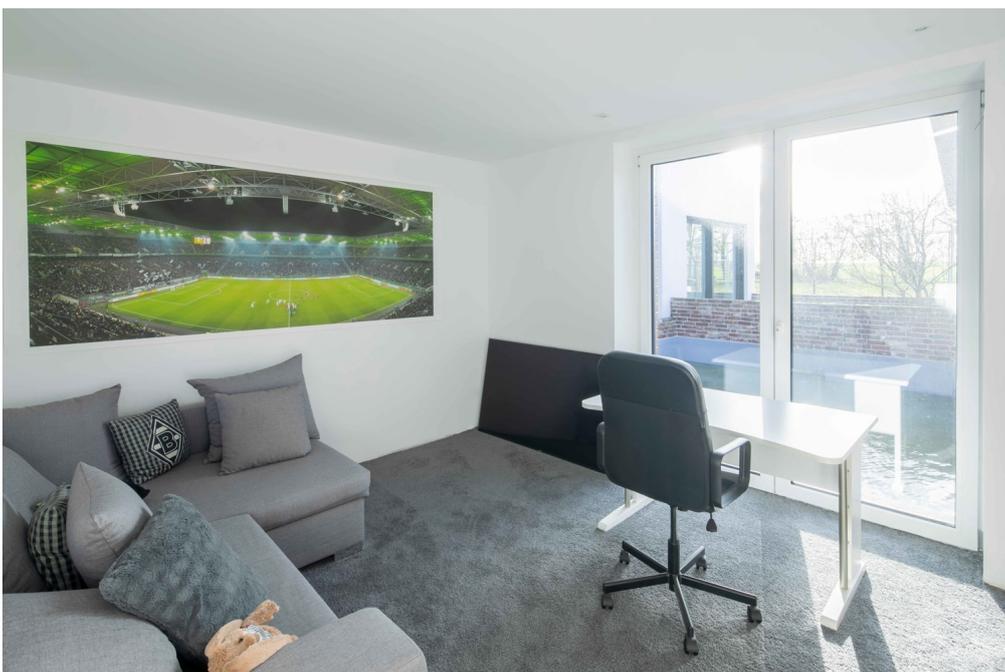
Número da propriedade: DT283 - 41812 Erkelenz

## O imóvel



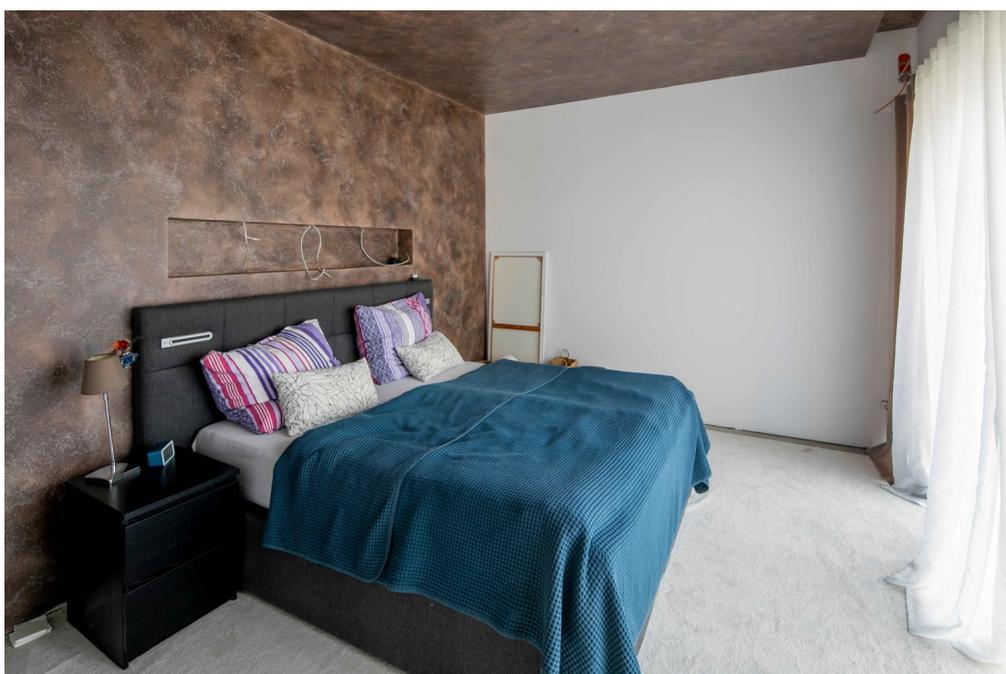
Número da propriedade: DT283 - 41812 Erkelenz

## O imóvel



Número da propriedade: DT283 - 41812 Erkelenz

## O imóvel



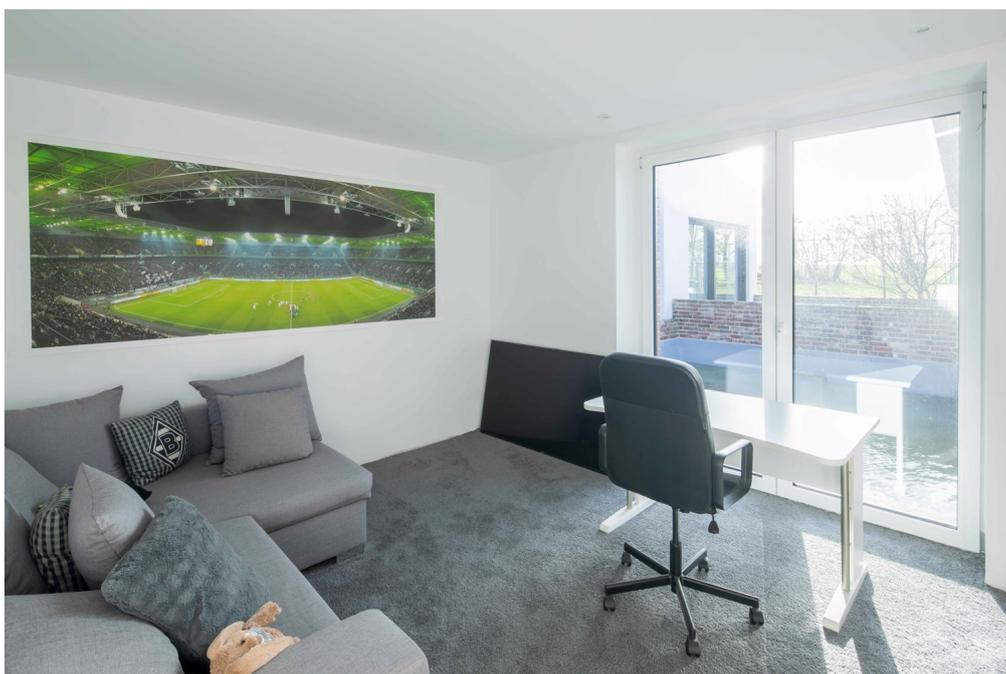
Número da propriedade: DT283 - 41812 Erkelenz

## O imóvel



Número da propriedade: DT283 - 41812 Erkelenz

## O imóvel



Número da propriedade: DT283 - 41812 Erkelenz

## O imóvel



Número da propriedade: DT283 - 41812 Erkelenz

## O imóvel



Número da propriedade: DT283 - 41812 Erkelenz

## O imóvel



Número da propriedade: DT283 - 41812 Erkelenz

## O imóvel



**Número da propriedade: DT283 - 41812 Erkelenz**

## Uma primeira impressão

Von Poll Immobilien freut sich Ihnen dieses einzigartige und luxuriöse Objekt vorstellen zu dürfen. Die Gerderather Mühle wurde im Jahr 1751 erbaut und ist zu seiner Zeit als Bockwindmühle genutzt worden. Im Laufe der Jahre ist die Mühle immer wieder umgebaut und renoviert worden. Die letzte vollumfängliche Sanierung fand im Jahr 2023 statt nachdem das Objekt nahezu vollständig ausgebrannt war. Die Echtholzzeichenböden bringen den Charme des historischen Anwesens in passenden Einklang mit den hochwertigen Einbauelementen. Eine Besonderheit des Hauses ist der offene und harmonisierende Wohn- und Essbereich mit sehr hohen Decken und Oberlicht. Die ebenfalls großzügig dimensionierten Schiebeelemente und Türen geben das Gefühl inmitten der Natur zu leben. Eine derart harmonische Abstimmung von Alt und Neu sowie klassischen und zeitlosen Materialien sucht seinesgleichen. Die in jedem Element abgestimmte und durchdachte Architektur ist eine Augenweide und lässt das Herz eines jeden Immobilienästheten höher schlagen. Derzeit verfügt das Objekt über 6 Schlafzimmer, 3 Bäder und diversen Abstellmöglichkeiten. Der offene Wohn- Ess-Küchenbereich mit anliegendem Atrium wird Sie sofort überzeugen! Lassen Sie sich verzaubern in einer Besichtigung mit unserem Von Poll Team vor Ort! Jegliche Details müssen Sie vor Ort erleben!

**Número da propriedade: DT283 - 41812 Erkelenz**

## Tudo sobre a localização

Diese ehemalige Mühle bietet Ihnen alle Möglichkeiten, naturnah zu leben und trotzdem nicht auf die Vorteile der städtischen Lebensweise und die entsprechende Infrastruktur verzichten zu müssen. Die gemütliche Innenstadt von Erkelenz mit vielfältigen Geschäften, Ärzten, Augenzentrum, Krankenhaus, Bahnhof sowie allen Schulformen, Musikschule, Schwimmbad, Tennisplätzen und Fitnessstudios ist innerhalb weniger Autominuten erreichbar. Die Stadt Erkelenz blickt auf eine über 1000jährige Geschichte zurück und wurde aufgrund der Lage innerhalb einer fruchtbaren Bördenlandschaft im Mittelalter als das kornreiche Erkelenz bezeichnet. Charme und Unverwechselbarkeit bezieht Erkelenz aus dem Kontrast zwischen Geschichte und Gegenwart, Tradition und Fortschritt. Vor den Toren der Stadt liegt das grenzüberschreitende Naturschutzgebiet Maas-SchwalmNette. Erkelenz (ca. 46.000 Einwohner) ist Schul-, Sport-, Kultur- und Einkaufsstadt mit einem historisch geprägten Zentrum. Auf malerischen Plätzen laden Cafés und Bistros zum Verweilen ein. Hier verbinden sich Flair und Lebensqualität. Die Autobahnanbindung zur A46 ist ca. 2 km entfernt, die Anbindung zur Bundesstraße 57 befindet sich in ca. 4 km Entfernung. Ideal ist diese Immobilie auch gelegen für Pendler nach Mönchengladbach, Neuss, Düsseldorf, Aachen sowie Köln

Número da propriedade: DT283 - 41812 Erkelenz

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.8.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 54.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Número da propriedade: DT283 - 41812 Erkelenz

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jan Helmut Drenker

---

Lüpertzender Straße 155-163 Mönchengladbach

E-Mail: [moenchengladbach@von-poll.com](mailto:moenchengladbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)