Niederkrüchten

Wunderschöne Heimat! Saniert und bezugsfertig! Ein-Zweifamilienhaus in Wohlfühllage!

Objektnummer: 26038034



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1400 m²

Objektnummer: 26038034 - 41372 Niederkrüchten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26038034 - 41372 Niederkrüchten

Auf einen Blick

Objektnummer	26038034
Wohnfläche	ca. 220 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1974

Kaufpreis	795.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26038034 - 41372 Niederkrüchten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	163.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.05.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26038034 - 41372 Niederkrüchten

Die Immobilie





Objektnummer: 26038034 - 41372 Niederkrüchten

Die Immobilie





Objektnummer: 26038034 - 41372 Niederkrüchten

Die Immobilie





Objektnummer: 26038034 - 41372 Niederkrüchten

Die Immobilie





Objektnummer: 26038034 - 41372 Niederkrüchten

Die Immobilie





Objektnummer: 26038034 - 41372 Niederkrüchten

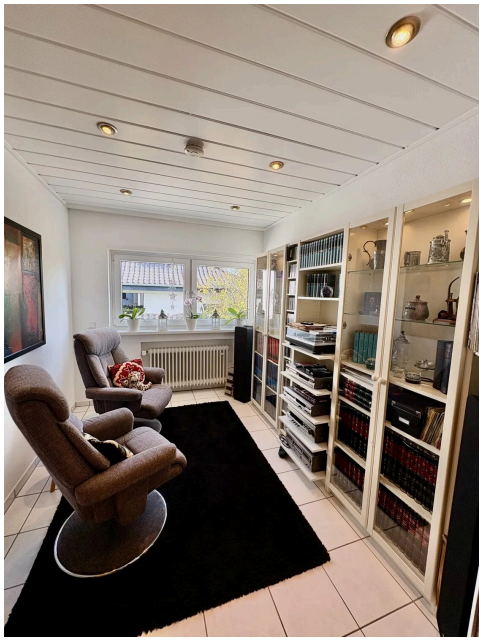
Die Immobilie





Objektnummer: 26038034 - 41372 Niederkrüchten

Die Immobilie





Objektnummer: 26038034 - 41372 Niederkrüchten

Die Immobilie





Objektnummer: 26038034 - 41372 Niederkrüchten

Die Immobilie





Objektnummer: 26038034 - 41372 Niederkrüchten

Die Immobilie





Objektnummer: 26038034 - 41372 Niederkrüchten

Die Immobilie





Objektnummer: 26038034 - 41372 Niederkrüchten

Die Immobilie





Objektnummer: 26038034 - 41372 Niederkrüchten

Die Immobilie





Objektnummer: 26038034 - 41372 Niederkrüchten

Die Immobilie

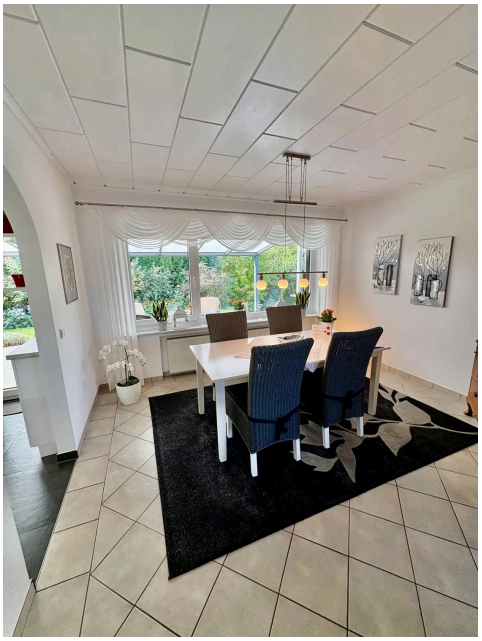




Objektnummer: 26038034 - 41372 Niederkrüchten

Die Immobilie





Objektnummer: 26038034 - 41372 Niederkrüchten

Die Immobilie





Objektnummer: 26038034 - 41372 Niederkrüchten

Die Immobilie





Objektnummer: 26038034 - 41372 Niederkrüchten

Die Immobilie





Objektnummer: 26038034 - 41372 Niederkrüchten

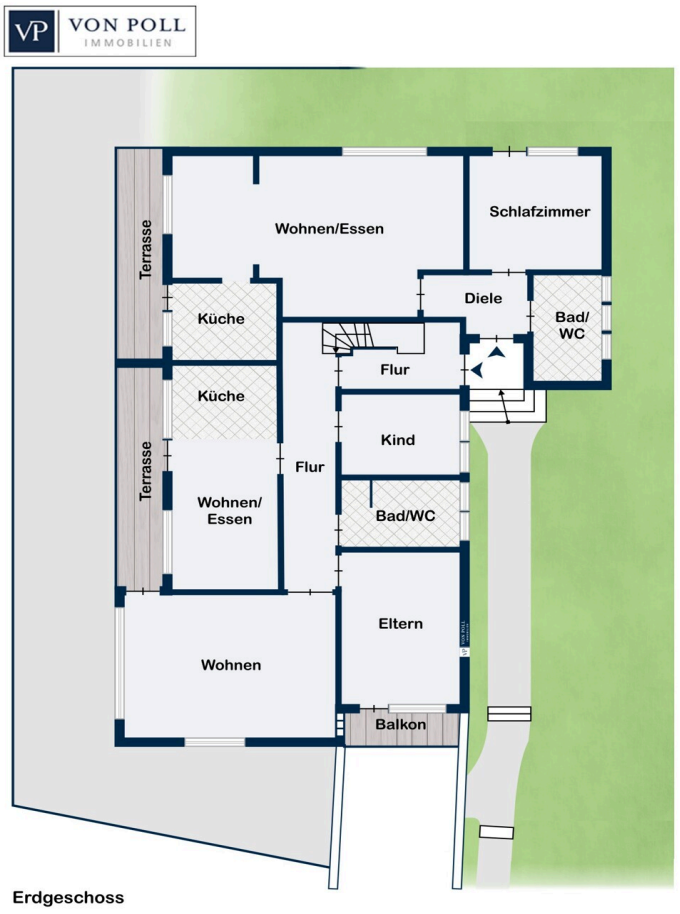
Die Immobilie



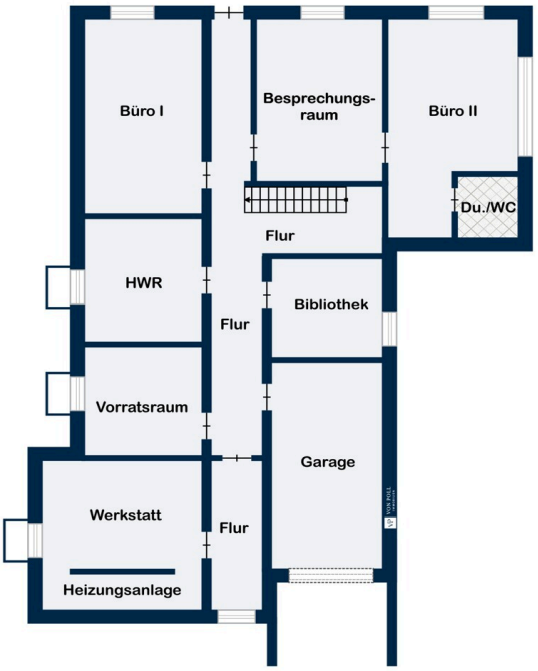


Objektnummer: 26038034 - 41372 Niederkrüchten

Grundrisse



Erdgeschoss



Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26038034 - 41372 Niederkrüchten

Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien freut sich Ihnen dieses einzigartige Objekt vorstellen zu dürfen! Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von rund 1.400 m² bietet viel Platz und zahlreiche Möglichkeiten für die individuelle Nutzung. Das im Jahr 1974 errichtete Zweifamilienhaus verfügt über rund 220 m² Wohnfläche und wurde in den vergangenen Jahren bereits umfangreich modernisiert. 2021 wurde das Dach erneuert, weitere Modernisierungen erfolgten zuletzt im Jahr 2025. Durch die großzügige Aufteilung eignet sich die Immobilie sowohl für die Nutzung durch eine Familie als auch für zwei separate Haushalte.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger und offen gestalteter Wohn- und Essbereich. Die helle Küche ist direkt an den Essbereich angebunden und wird durch die großen Fenster optimal mit Tageslicht versorgt. Von hier aus eröffnet sich ein schöner Blick in den gepflegten Garten. Die große, überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen und bietet viel Platz für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Auch das Wohnzimmer überzeugt durch seine Großzügigkeit und die großen Fensterflächen. Helle Fliesen und eine zeitlose Gestaltung schaffen einen freundlichen und zugleich gemütlichen Wohnbereich. Ein Kamin bildet dabei einen besonderen Blickfang und sorgt insbesondere in den kühleren Monaten für eine behagliche Atmosphäre.

Insgesamt stehen vier Schlafzimmer zur Verfügung. Die Räume sind hell und großzügig geschnitten und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon.

Drei Bäder ergänzen das Raumangebot. Das Hauptbad ist mit einer Badewanne und einem passenden Waschtisch ausgestattet und wird durch hochwertige Fliesen sowie eine klare Gestaltung abgerundet.

Ein besonderer Vorteil der Immobilie ist die vorhandene Einliegerwohnung. Diese verfügt über einen eigenen Wohnbereich, ein separates Schlafzimmer sowie ein eigenes Bad und eignet sich damit ideal für Gäste, Familienangehörige oder auch für eine Nutzung im Rahmen des Mehrgenerationenwohnens. Große Fenster und der direkte Bezug zum Garten sorgen auch hier für helle und angenehme Räume.

Im Jahr 2025 wurden zudem neue Fenster eingebaut, die den Wohnkomfort und die Energieeffizienz des Hauses verbessern. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung.

Abgerundet wird das Angebot durch das großzügige Grundstück. Der weitläufige Garten bietet viel Platz für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltung und schafft gleichzeitig einen angenehmen Abstand zum Alltag.

Das Zweifamilienhaus überzeugt insgesamt durch seine großzügige Wohnfläche, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und das weitläufige Grundstück. Die Kombination aus Hauptwohnung und Einliegerwohnung bietet dabei sowohl Familien als auch Mehrgenerationenhaushalten interessante Möglichkeiten.

Objektnummer: 26038034 - 41372 Niederkrüchten

Alles zum Standort

Niederkrüchten präsentiert sich als ruhiger, gewachsener Wohnstandort mit angenehmer Überschaubarkeit und einer klaren Ausrichtung auf das tägliche Leben mit hoher Qualität. Die Gemeinde verbindet ein entspanntes Umfeld mit einer soliden Infrastruktur und einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Märkte im Rheinland sowie in den Niederlanden. Für Familien entsteht hier ein Umfeld, das Verlässlichkeit, Wohnkomfort und eine langfristig stabile Perspektive harmonisch zusammenführt.

Im Ortsteil Overhetfeld zeigt sich dieser Charakter besonders deutlich: Hier prägen ein freundliches, nachbarschaftliches Umfeld, kurze Wege und ein angenehm entschleunigtes Lebensgefühl das Bild. Die Lage wirkt bodenständig und zugleich gut angebunden, sodass sich Alltag, Freizeit und Mobilität mühelos miteinander verbinden lassen. Gerade für Familien ist diese Mischung aus Ruhe, Orientierung und guter Einbindung in die Umgebung besonders attraktiv.

Auch die Nahversorgung und das familienfreundliche Umfeld überzeugen auf kurzen Wegen. Die Kindertageseinrichtung Raupe Nimmersatt liegt nur etwa 4 Minuten zu Fuß entfernt, ebenso sind weitere Kitas wie das DRK Familienzentrum Abenteuerland in rund 14 Minuten erreichbar. Die Gem. Grundschule Elmpt befindet sich in etwa 20 Gehminuten, sodass Bildungseinrichtungen im Alltag gut eingebunden sind. Für Bewegung und gemeinsame Zeit im Freien stehen zudem Spielplätze, Grünflächen und Sportangebote in unmittelbarer Nähe bereit; der nächste Spielplatz am Mühlenweg ist in rund 6 Minuten zu Fuß erreichbar. Ergänzend sorgen die Gemeinschaftspraxis Dr. Heike Pörtner & Annegret Schnitzler in etwa 6 Minuten sowie die Laurentius-Apotheke in rund 19 Minuten für eine komfortable medizinische Versorgung. Für den täglichen Einkauf ist Edeka Elmpt in etwa 13 Minuten erreichbar, während Cafés und Restaurants wie das Cafe & Restaurant „Ambiente“ in rund 11 Minuten zu einem entspannten Familienalltag beitragen. Auch die Anbindung ist angenehm: Die Bushaltestelle Kapellenfeld liegt nur etwa 4 Minuten entfernt, ebenso Overhetfeld Schule in rund 4 Minuten und Mühlenweg in etwa 7 Minuten.

Insgesamt bietet dieser Standort für Familien ein verlässliches, gut eingebundenes und angenehm ruhiges Wohnumfeld mit kurzen Wegen, guter Versorgung und einem Umfeld, das auf ein harmonisches Miteinander ausgerichtet ist.

Objektnummer: 26038034 - 41372 Niederkrüchten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach
Tel.: +49 2161 - 56 706 45
E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com