



# Gemütliches Einfamilienhaus für junge Familien in zentraler Lage von Emmerich - Elten zu verkaufen.

Objekt: EMM32ABML • 46446 Emmerich - Elten  
235.000 €



Armin Becker Immobilien • In den Seisen 29 • 46446 Emmerich am Rhein  
Tel.: +49 (0) 2822 965404 0 • Mobil: +49 (0) 162 79 5152 1 • Fax: +49 (0) 2822 965404 9  
armin.becker@remax.de • [www.remax.de/emmerich](http://www.remax.de/emmerich)



## Daten

Objektart	Haus
Objektyp	Reihenend
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	46446
Ort	Emmerich - Elten
Land	Deutschland
Regionaler Zusatz	Elten
Status	Aktiv
Status2	Aktive Vermarktung
externe Objnr	EMM32ABML
Betreuer	Armin Becker
Wohnfläche	93 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Grundstücksgröße	228 m <sup>2</sup>
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Kaufpreis	235.000 €
Freitext Preis	Zweihunderfünfunddreizigtausend
Provision Aussen	3,57%
global.remax.com Fix Provision	3
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage



## Beschreibung

Willkommen zu Ihrem potenziellen neuen Zuhause – einem charmanten Reihenendhaus in der begehrten Lage von Emmerich - Elten. Dieses im Jahr 1910 erbaute Haus besticht durch seine massive Bauweise und bietet auf einem Grundstück von 228 m<sup>2</sup> eine Wohnfläche von etwa 100 m<sup>2</sup>.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter zwei gemütliche Kinderzimmer und ein Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank. Ein stilvoll renoviertes Badezimmer und ein Gäste-WC bieten ausreichend Platz für Ihre Familie und Gäste. Für wohlige Atmosphäre im Wohnzimmer sorgt der vorhandene Kamin, der in den kühleren Monaten zum Verweilen einlädt.

Moderne Annehmlichkeiten wie die Klimatisierung und eine 7,5 kW Photovoltaikanlage mit 10 kW Speicher gewährleisten Komfort und Energieeffizienz. Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum und dient auch als Waschraum.

Genießen Sie sonnige Tage auf Ihrer privaten Terrasse oder nutzen Sie den Garten zur Erholung im freien. Die Lage in Elten kombiniert urbanes Leben mit ländlicher Idylle und macht dieses Haus zu einem idealen Rückzugsort.

Entdecken Sie dieses Schmuckstück und realisieren Sie Ihren Wohntraum in einer der attraktivsten Lagen von Emmerich.

## Ausstattung Beschreibung

- Sat-TV Anschluss
- Kamin (5,5 KW)
- Klimaanlage
- Terrasse
- Zwei Stellplätze für PKWs
- Teilweiser Keller für zusätzlichen Stauraum
- Dachboden
- Zentralheizung mit Gasbefuerung (Fußbodenheizung im Wohn- und Badezimmer)
- Effiziente PV-Anlage mit 7,5 kWp und 10 kW Speicher für nachhaltige Energieversorgung

EG:

- Flur (gefliest)
- Gäste WC (gefliest)
- Küche (gefliest)



- Wohnzimmer (gefliest)
- Terrasse (Holz)

DG:

- Zwei Kinderzimmer (Laminat)
- Schlafzimmer (Laminat)
- Begehbarer Kleiderschrank (Laminat)
- Badezimmer (gefliest)
- Flur (Laminat)

Keller: durchgehend gefliest

- Kellerraum
- Waschraum

## Lage

Das charmante Reihenendhaus befindet sich in der Ortschaft Emmerich-Elten, einer begehrten Wohngegend in Nordrhein-Westfalen. Diese Lage zeichnet sich durch ihre familienfreundliche Infrastruktur und die Nähe zu wichtigen Einrichtungen aus. Der Ort bietet den Vorteil, dass sowohl ein Kindergarten als auch eine Grundschule in bequemer fußläufiger Entfernung von lediglich 300 Metern beziehungsweise 100 Metern liegen. Dies macht den täglichen Weg für die Kleinen besonders angenehm und sicher.

Für den täglichen Einkauf stehen diverse Möglichkeiten zwischen 200 und 700 Metern zur Verfügung, sodass Sie alle wichtigen Erledigungen zügig und mühelos erledigen können. Auch die ärztliche Versorgung ist mit einer Entfernung von nur 600 Metern hervorragend gewährleistet.

Nicht zu vergessen ist auch die Anbindung an den Zugverkehr sowie die A3. Der Bahnhof in Elten bietet Verbindungen nach Arnheim (NL) und Oberhausen (DE), und die A3 gewährleistet die gleiche Anbindung.

Die Kombination aus diesen Faktoren macht diese Lage zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt für Familien und Paare gleichermaßen. Erleben Sie die Vorzüge einer gut vernetzten Umgebung in direkter Nachbarschaft und genießen Sie gleichzeitig die herrliche Natur und das friedliche Ambiente von Emmerich-Elten.



## Sonstige Angaben

Verpassen Sie keine Immobilie mehr!

Unser komplettes Immobilienangebot finden Sie immer zuerst auf [www.remax.de](http://www.remax.de)

Gerne helfen wir Ihnen auch beim Verkauf oder der Vermietung Ihrer Immobilie.

Karriere bei REMAX?

Infos: [www.remax.de/karriere](http://www.remax.de/karriere)



Em-WmSt-Dr-n-01



Flur EG



WC



Küche



Küche



Wohnzimmer



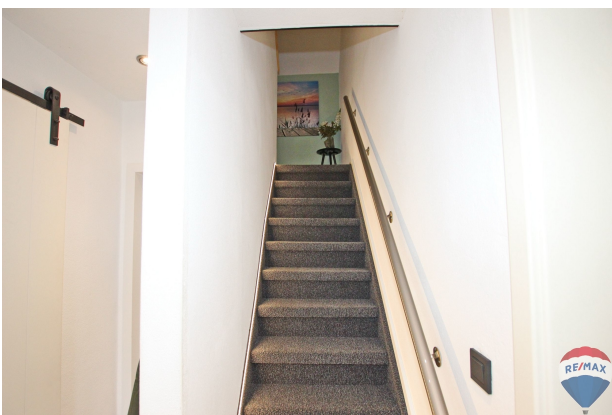
Kamin



Em-WmSt-AU-n-01



Em-WmSt-AU-n-02



Treppe EG - OG



Kinderzimmer 1





Kinderzimmer 2



Begehbarer Kleiderschrank



Schlafzimmer



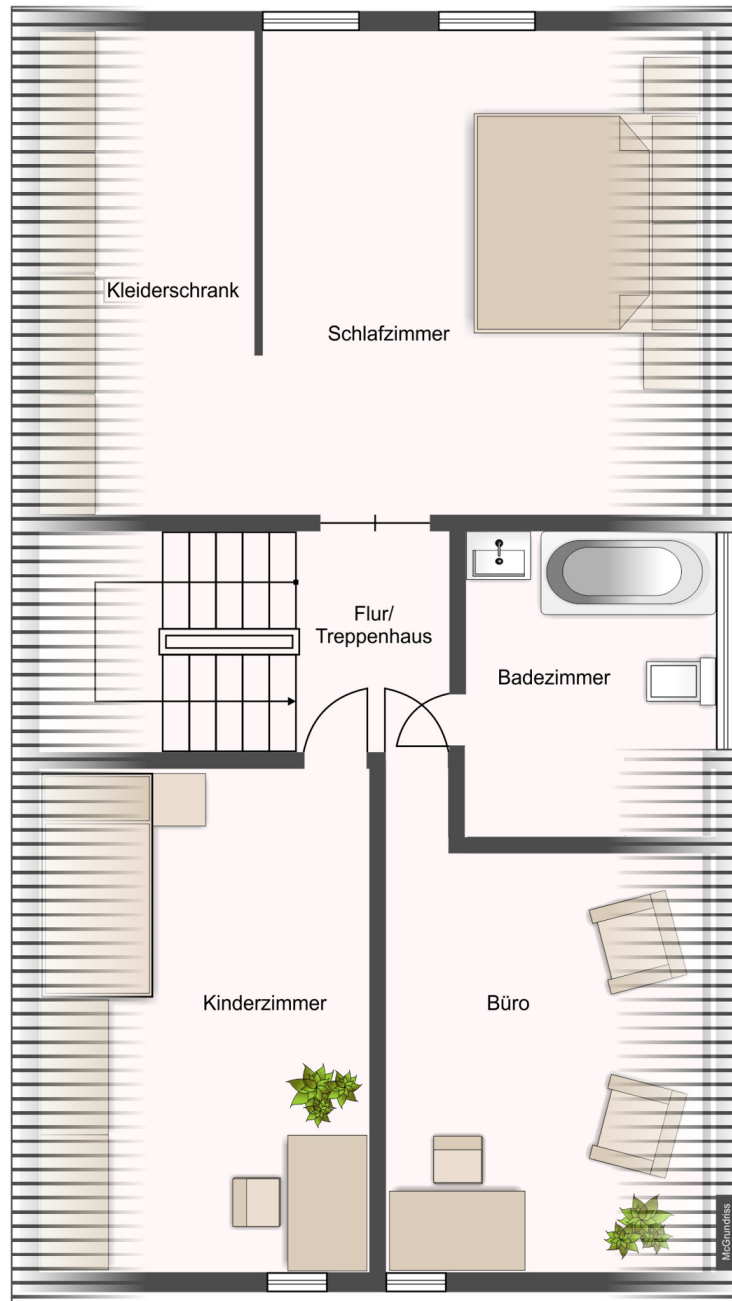
Schlafzimmer



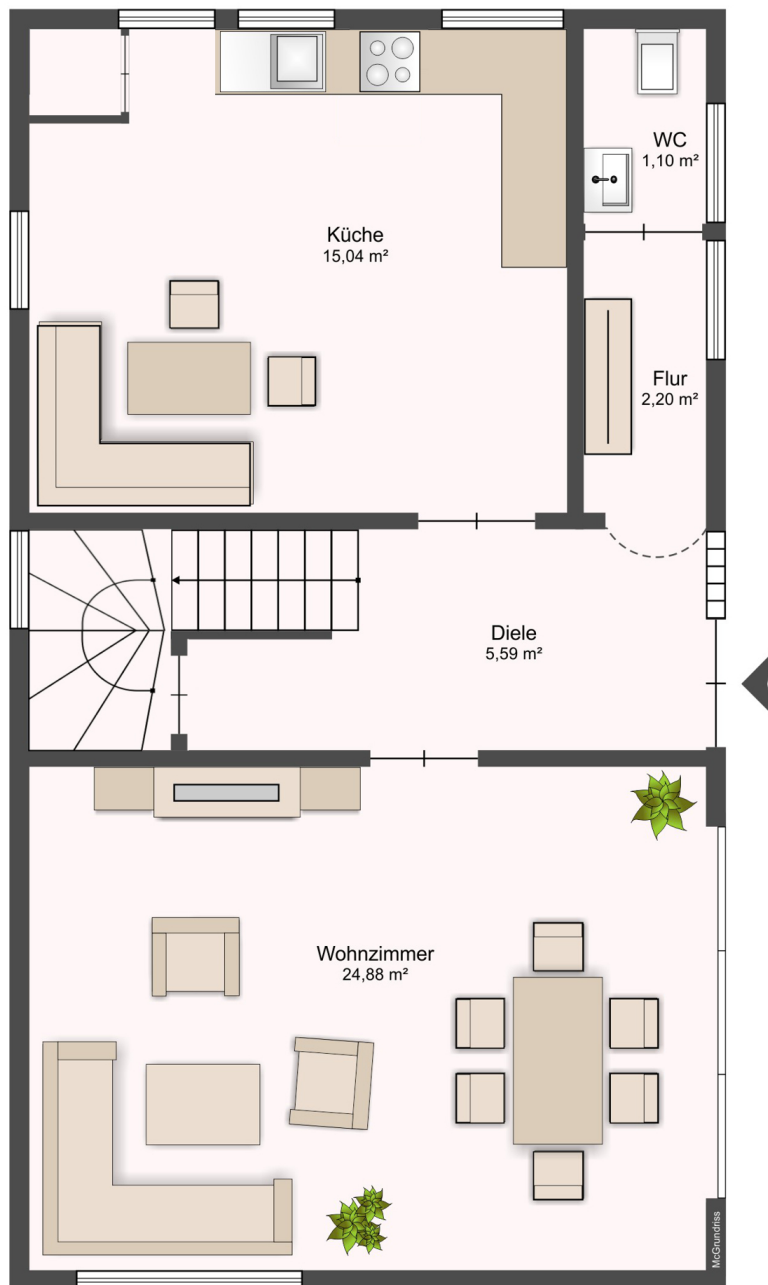
Bad



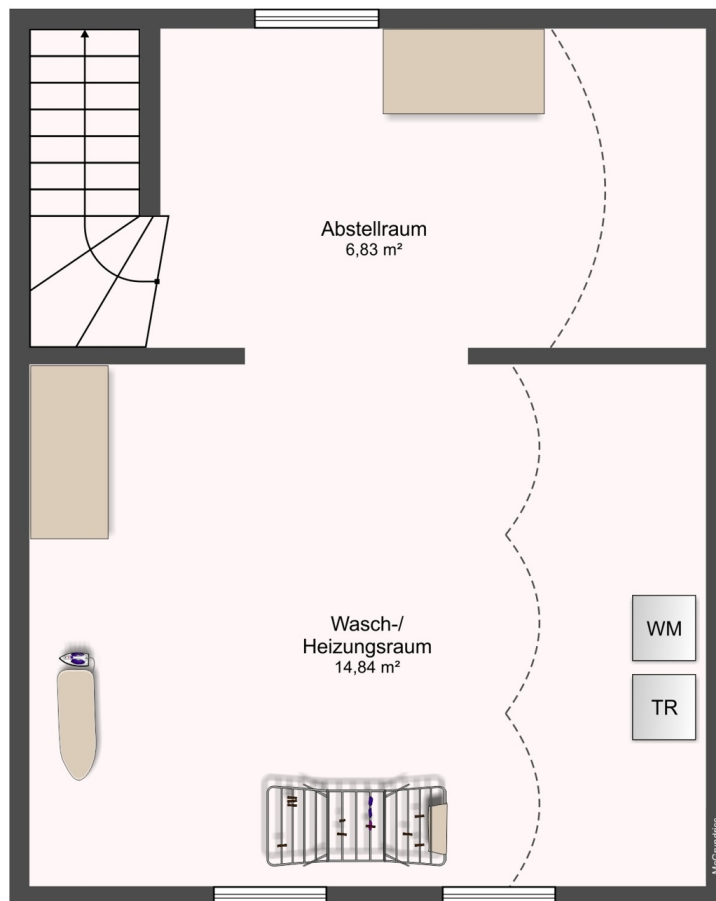
## Grundrisse



Dachgeschoss



Erdgeschoss



Keller





## Ihr Ansprechpartner



Herr Armin Becker  
Armin Becker Immobilien  
In den Seisen 29  
46446 Emmerich am Rhein

Telefon: +49 (0) 2822 965404 0

Fax: +49 (0) 2822 965404 9

Mobil: +49 (0) 162 79 5152 1

E-Mail: [armin.becker@remax.de](mailto:armin.becker@remax.de)

Web: [www.remax.de/emmerich](http://www.remax.de/emmerich)

### Rechtshinweis

Alle im Exposé enthaltenen Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers/der Eigentümerin. Unsere Angebote sind freibleibend und in diesem Falle nur für Sie bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von einem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies unverzüglich mitteilt. Wenn der Empfänger unsere Dienstleistungen in Anspruch nimmt, ist er dem oben genannten Immobilienmakler gegenüber provisionspflichtig.

Die Käuferprovision beträgt 3.57% vom Verkaufspreis.

Irrtümer vorbehalten. Jeder RE/MAX Lizenz- und Franchisenehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen. Die Objektdaten wurden mit der erforderlichen Sorgfalt eingeholt und beruhen auf Angaben des Auftraggebers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Armin Becker Immobilien • In den Seisen 29 • 46446 Emmerich am Rhein  
Tel.: +49 (0) 2822 965404 0 • Mobil: +49 (0) 162 79 5152 1 • Fax: +49 (0) 2822 965404 9  
[armin.becker@remax.de](mailto:armin.becker@remax.de) • [www.remax.de/emmerich](http://www.remax.de/emmerich)



**Sehr geehrte Damen und Herren,**

**vielen Dank für die angenehme Besichtigung! Als Dienstleister ist es uns besonders wichtig, im Internet mit positiven Bewertungen die Aufmerksamkeit potenzieller Kunden zu gewinnen. Gerade in unserer Branche ist die Kundenbindung eine besondere Herausforderung.**

**Wir würden uns daher sehr über Ihre Bewertung freuen – denken Sie daran:  
5 Sterne ★★★★★ sind uns eine große Hilfe!**

**Scannen Sie einfach unseren QR-Code, um eine Bewertung abzugeben.**

**Sollten wir Ihre Erwartungen einmal nicht erfüllt haben, lassen Sie uns gerne wissen, wie wir unseren Service weiter verbessern können, um stets Ihr Vertrauen zu gewinnen.**

**Auch über Ihre Weiterempfehlung wären wir Ihnen sehr dankbar.**



**HIER SCANNEN!**

**Vielen Dank für Ihr Vertrauen!**

**Remax Immobilien Kleve**



**RE/MAX IMMOBILIEN KLEVE**