

Exposé

Einfamilienhaus in Erkelenz

**Freistehendes, lichtdurchflutetes Einfamilienhaus,
Feldrandlage mit unverbautem Weitblick**



Objekt-Nr. OM-329800

Einfamilienhaus

Verkauf: **429.000 €**

41812 Erkelenz
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2009	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	378,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	120,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier erwartet Sie ein freistehendes Einfamilien Holzhaus, Baujahr 2009, am Feldrand von Erkelenz, Ortsteil Katzem. Das Haus wurde durch die Fa. Scanhaus erstellt und bisher nur von den Eigentümern bewohnt. Mit einer Gesamtwohnfläche von 120 m² auf einem 378 m² großem Grundstück bietet diese äußerst gepflegte und besondere Immobilie genügend Platz für Ihre Familie und entfaltet sich über zwei Etagen.

Die Immobilie teilt sich wie folgt auf:

Im Eingangsbereich empfängt Sie eine einladende Diele, aus der Sie das Wohn-/Esszimmer, die Küche, ein Gäste-WC sowie den Technik-/Abstellraum erreichen. Die Innentüren sind weiß, zwei Türen haben einen Satinglas-Einsatz. Eine offene Treppe führt in das Obergeschoss.

Das helle Wohn-/Esszimmer besticht durch vier bodentiefe Doppelfenster. Alle Fenster und Türen im Haus haben Mückenschutz und extra Einbruchsicherungen. Ein kürzlich eingebauter Kaminofen der Firma Hark schenkt ihm Wärme und Gemütlichkeit in der kalten Jahreszeit. Aus dem Wohnzimmer haben Sie Zugang zu der großzügigen Terrasse, die in Gänze überdacht ist (7 × 3 m) und eine Süd/Süd-Ost Ausrichtung hat.

Die Kücheneinrichtung ist modern und zeitlos, mit grauen Hochglanzfronten sowie allen erforderlichen Elektrogeräten ausgestattet. Durch die Nebeneingangstür gelangen Sie nicht nur auf eine weitere Terrasse, sondern auch mit zwei Schritten in den hinteren Teil der Garage.

Im Technik-/Abstellraum befindet sich die Hauselektrik, Platz für Waschmaschine und Trockner sowie die Buderus Brennwert Gastherme, die regelmäßig gewartet wurde und sich in gutem Zustand befindet. Ein Flüssiggastank, der unterirdisch im Garten verlegt ist, macht Sie unabhängig vom Gasnetz und Sie haben die Möglichkeit Ihr Gas zu erwerben wenn es günstig ist.

Vom Flur des Obergeschosses, der durch ein Dachfenster Tageslicht bezieht, erreichen Sie neben den drei Schlafzimmern das Badezimmer mit Dusche, Eck-Badewanne, Toilette sowie zwei Waschbecken.

Durch die Fenster, die zum Feldrand ausgerichtet sind, haben Sie einen spektakulären und unverbauten Weitblick. Alle Fenster sind aus Isolierglas und mit Aluminium Rölläden ausgestattet, was sowohl im Sommer als auch im Winter für ein angenehmes Raumklima sorgt. Über eine Dachluke mit Auszittreppe erreicht man den Dachspeicher mit viel Staufläche.

Auf dem komplett eingezäunten Grundstück befindet sich neben dem Garten noch ein Gartenhaus, eine weitere große Terrasse mit Pergola als Sonnenschutz im Sommer und ein überdachter Bereich hinter der Garage (3 x 3 m). Die Garage selbst hat aufgrund ihrer Länge neben der Stellfläche für das Auto Platz für weitere Dinge wie Räder, Werkzeug, Gartengeräte, Vorräte etc. Vor der Garage ist ein weiterer Stellplatz, der sogar für einen Wohnwagen reicht. Auf der Garage befinden sich ein Balkonkraftwerk mit zwei Paneelen. Auch eine Wallbox zum Laden ihres E-Autos ist schon angebracht.

Ausstattung

- DSL bis 350 MBit verfügbar
- Sat Fernsehen
- Flüssiggastank 2700 Liter erdgedeckt
- Neuer Kamin
- Balkonkraftwerk
- Wall Box
- Starkstrom Anschluss in der Garage
- Gartenhaus

-Einbauküche

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die neue Grundsteuer beträgt erfreulicherweise nur 453€ für 2025.

Niedrige Verbrauchskosten durch Flüssiggas.

Lage

Die wirklich traumhafte Lage der Immobilie in Verbindung mit der ruhigen Umgebung machen es ideal für Naturliebhaber und/oder Familien mit Kindern, die eine harmonische Wohngegend suchen. Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren können direkt vor der Haustür beginnen. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern mit viel Grün. Das Haus befindet sich am Ende der Straße, es gibt keinerlei Durchgangsverkehr.

Kindergarten, toller Spielplatz, Hofladen im Ort. Bushaltestelle in der Nähe (250 m). In den Nachbarorten befinden sich Grundschulen, Apotheke, Ärzte, Post, Discounter, Getränkemarkt, Bäcker, Metzger, Pizzeria usw.

In Erkelenz selbst (Entfernung 8-10 Minuten/Auto) finden Sie ein Krankenhaus, Fachärzte, Kino, Bowlingcenter, Schwimmbad, Sportstätten, weiterführende Schulen, Bahnhof (Regional- und Fernverkehr), Fachgeschäfte und Einkaufszentren.

Gute Anbindung zum angrenzenden Umland sowie zu größeren Städten wie Aachen, Köln, Mönchengladbach und Düsseldorf per DB oder über die Autobahnen 46, 44 (61).

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Überdachte Terrasse

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Eingangsbereich

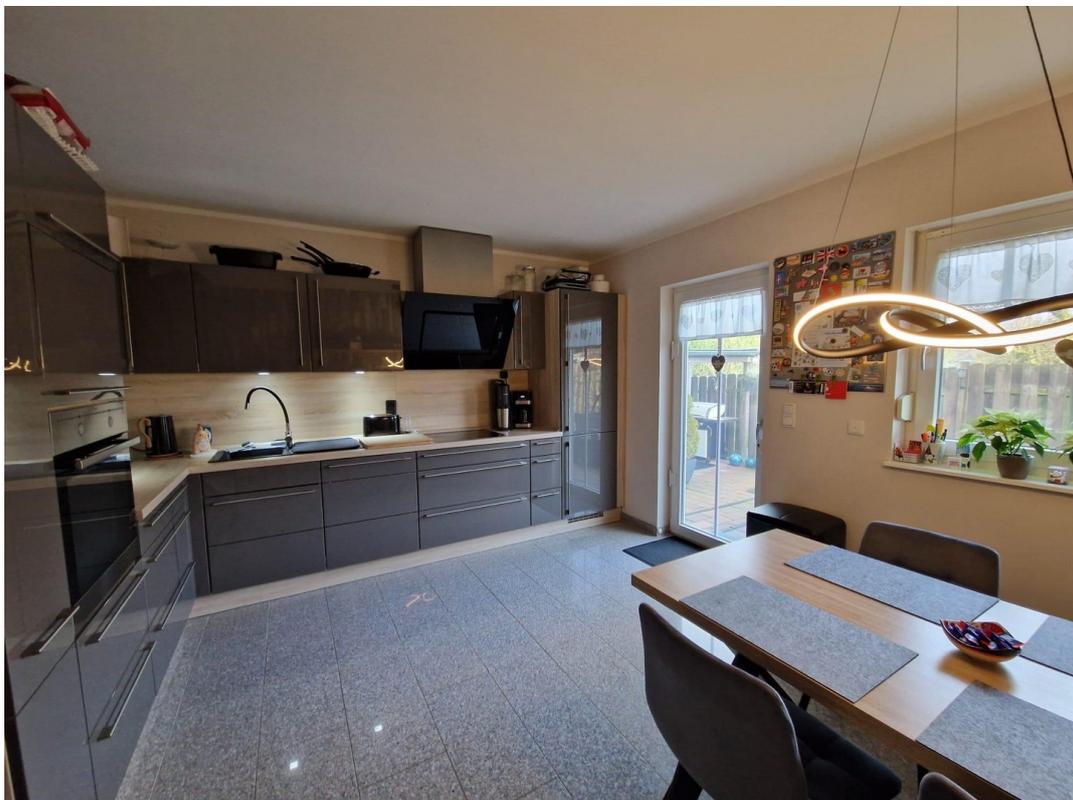
Exposé - Galerie



Diele



Gäste WC



Küche 1

Exposé - Galerie



Küche 2



Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

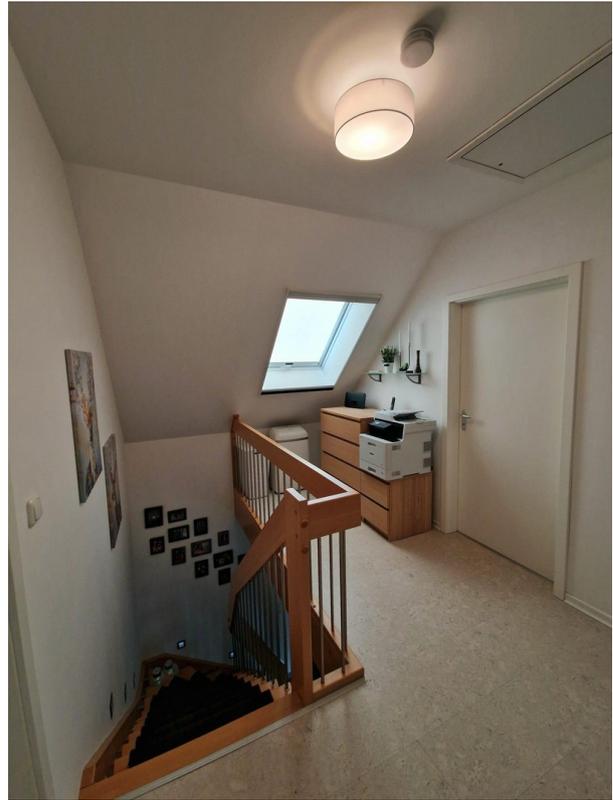


Wohnzimmer 3

Exposé - Galerie



Kamin



Diele OG 1



Diele OG 2

Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

Exposé - Galerie



Schlafen 1



Schlafen 2

Exposé - Galerie



Schlafen 3



Ausblick 1

Exposé - Galerie



Ausblick 2



Garten Winter

Exposé - Galerie



Garten Winter



Garten Sommer



Garten Sommer

Exposé - Galerie

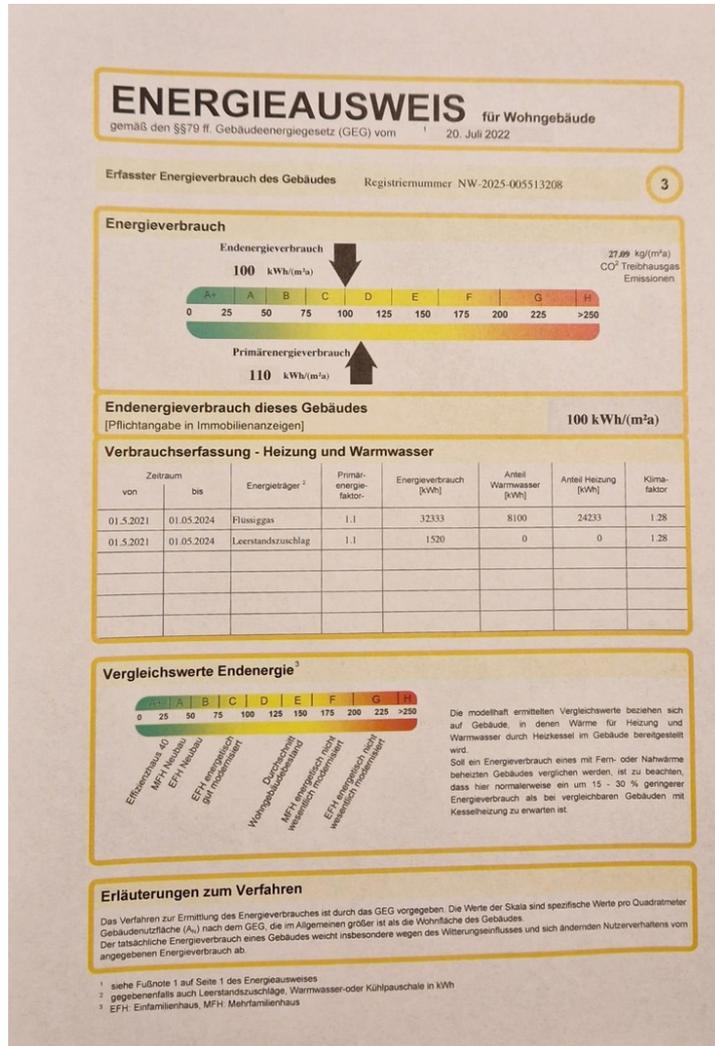


Garten Sommer



Wall Box

Exposé - Galerie



Verbrauchsausweis aktuell

