

Exposé

Einfamilienhaus in Merzenich

**grundsolides Einfamilienhaus in guter und ruhiger Lage -
provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-372348

Einfamilienhaus

Verkauf: **479.000 €**

52399 Merzenich
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	439,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	91,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses voll unterkellerte Einfamilienhaus in Merzenich - Golzheim vereint hochwertiges Wohnen mit modernem Komfort.

In massiver und solider Bauweise errichtet, überzeugt es durch seine klare Architektur und hochwertige Materialien.

Die großen Glasflächen mit bodentiefen Fenstern und die offene Raumgestaltung sorgen für helle und lichtdurchflutete Räume.

Das Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein Gäste-WC mit Dusche, sowie ein weiteres Gäste-WC sorgen für Komfort und Wellness im Alltag.

Dieses Haus ist ideal für anspruchsvolle Familien oder Paare, die Wert auf Qualität, Technik und eine ruhige Wohnlage legen.

Es ist sehr gepflegt – einziehen und wohlfühlen!

Ausstattung

- Grundstück: gute und ruhige Lage in Südausrichtung
- Wohn-/Essbereich: offen gestaltet mit direktem Zugang zur Terrasse
- 3 Schlafzimmer
- Fensterfront: großflächig mit herrlichem Blick in den Garten
- Bäder: 1 Vollbad im Obergeschoss, 1 Duschbad im Erdgeschoss und 1 WC im Keller
- zwei helle Zimmer im Kellergeschoss für Büro und Hobby - zusätzlich zur Wohnfläche
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sowie im Vollbad
- Zentrale Gasheizung mit Warmwasserspeicher von Buderus
- Kaminofen für eine gemütliche Atmosphäre im Wohnbereich
- zukunftsichere, professionelle Gebäudeautomation für Energieeffizienz, Sicherheit und Komfort (KNX)
- große Garage mit elektrischem Rolltor
- Elektrische Rollläden mit zentraler Steuerung
- Zisterne zur Regenwassernutzung, Fassungsvermögen 5.000 Liter
- Automatische Gartenbewässerung von Gardena
- Netzwerkverkabelung (Cat 7) mit Netzwerkverteiler
- SAT-Anlage

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

In ruhiger Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur und naturnaher Umgebung.

- Kindergarten und Grundschule im Ort, 5 Minuten zu Fuß

- Ärztehaus im Ort, 5 Minuten zu Fuß
- Einkaufsmöglichkeiten im Nachbarort (Supermärkte, Restaurants, Banken, etc.), Entfernung ca. 3 km
- S-Bahn-Anbindung im Nachbarort, Entfernung ca. 3 km
- Autobahnanbindung A4 und A61, in ca. 8 km Entfernung
- Krankenhäuser und Fachärzte in Düren, Entfernung ca. 10 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	115,86 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Ansicht Straße

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Flur EG



WC

Exposé - Galerie



Flur OG



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Büro

Exposé - Galerie



Hobbyraum



H.W.R.

Exposé - Galerie



WC im Keller



Flur Keller

Exposé - Galerie



Heizungsraum



Blick auf den Schuppen

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss