

Exposé

Einfamilienhaus in Kevelaer

Energieeffizientes Einfamilienhaus mit Kamin, PV, Solar & Traumgarten in schöner Lage Winnekendonk



Objekt-Nr. OM-438176

Einfamilienhaus

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:
C. und H. Blauert

47626 Kevelaer
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	939,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	167,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	9,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende, zweigeschossige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2010 überzeugt durch hochwertige Bauqualität, modernen und hohen Wohnkomfort und einen durchdachten Grundriss. Das Haus wurde in massiver, energieeffizienter Bauweise errichtet (Energieeffizienzklasse B) und steht auf einem großzügigen Grundstück von 994 m². Die Wohnfläche beträgt ca. 167 m². Bezugsfrei ist die Immobilie ab dem 01.07.2026.

Bereits der Eingangsbereich empfängt mit einer großzügigen, hellen Diele, Garderobebereich und praktischem Stauraum, versteckt unter der Treppe. Im Erdgeschoss befinden sich neben einem flexibel nutzbaren Büro bzw. Gästezimmer ein Gäste-Bad mit ebenerdiger Dusche, WC und Stehbecken sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Spülbecken, Waschmaschinenanschluss, Haustechnik und Nebeneingangstüre zum Garten.

Den Mittelpunkt bildet der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche und Kochinsel. Große bodentiefe Fensterflächen, zwei Balkontüren sowie eine Rundbogentür sorgen für viel Tageslicht und schaffen einen harmonischen Übergang zur großzügigen, sonnigen Terrasse und zum Garten. Eine separate Speisekammer ergänzt die Küche sinnvoll.

Im Obergeschoss stehen vier gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, darunter ein Schlafzimmer mit separater Ankleide. Große Fensterflächen, zum Garten hin bodentief, sorgen auch hier für helle Räume. Das großzügige Familienbad ist barrierearm gestaltet und verfügt über Dusche, Badewanne, WC und Stehbecken. Elektrische Rollläden erhöhen den Komfort.

Über eine Auszientreppe ist das große, isolierte Dachgeschoss erreichbar, das mit Dachfenstern und teilweise vorhandenen Einbauschränken viel zusätzlichen Stauraum bietet.

Zum Außenbereich gehören eine große Sonnenterrasse (über 30 m²), ein liebevoll angelegter Garten, ein unten gemauertes Gewächshaus, ein Gartenhaus, das Holzlager sowie eine große Garage mit integrierter Werkstatt und zusätzlichem Stellplatz. Das Holzbalkenwerk, sowie alle Fenster und Türen wurden 2022 von außen neu gestrichen.

Ausstattung

Das Haus verfügt über eine hochwertige und zugleich nachhaltige Ausstattung mit vielen, klug durchdachten Details. In allen Wohnräumen ist Eichenparkett verlegt, ergänzt durch wohngesunde Materialien wie Kalkputz und Kalkfarben, die zu einem angenehmen Raumklima beitragen. Dreifach verglaste Fenster aus Lärchenholz sowie Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgen für Komfort und Energieeffizienz. Eine aufwändige Elektroinstallation mit LAN-Verkabelung in allen Räumen ist ebenfalls vorhanden.

Der Wohnbereich wird zusätzlich durch einen wasserführenden Kaminofen mit Kochfeld und Backofen aufgewertet, der nicht nur für behagliche Wärme sorgt, sondern auch zur Warmwasserbereitung beiträgt. Viele bodentiefe Fenster, zwei historische Innentüren und eine große Rundbogentüre im Ess- Wohnbereich verleihen dem Haus besonderen Charme und Lebensqualität.

Die Einbauküche ist hochwertig mit einem großen, praktischen Doppelspülbecken und verfügt über eine Kochinsel mit 5-flammigem Gasherd von Bosch (Starkstromanschluss ist ebenfalls vorhanden) sowie eine Terrazzo-Arbeitsfläche.

Energetisch ist die Immobilie zukunftsorientiert ausgestattet: Gasheizung mit Solarthermie, Photovoltaikanlage mit 8 kWp Leistung, 8 kWh Batteriespeicher, Wallbox für Elektrofahrzeuge am Außenstellplatz sowie zusätzliche Warmwasserbereitung über den wasserführenden Kaminofen. Eine Satellitenanlage ist ebenfalls installiert; eine fertige Planung mit Angeboten für eine Umrüstung auf Wärmepumpe liegt vor und kann übernommen werden.

Der Außenbereich ist außergewöhnlich hochwertig gestaltet. Der große Garten bietet alten Baumbestand, Hecken, Stauden, Blumenbeete, viele Kräuter, Obstbäume und Beeresträucher sowie einen Teich mit Wasserspiel. Hochbeete und ein Kompostsystem ermöglichen naturnahes Gärtnern und ersparen die "Braune Tonne". Besonders hervorzuheben sind das unten gemauerte und verglaste Gewächshaus mit Strom- und Wasseranschluss sowie eine Pergola aus historischen Eichenbalken, welche im Sommer mit einem Sonnensegel bespannt werden kann und dann auch regenfest ist.

Die Gartenbewässerung erfolgt komfortabel über einen eigenen Brunnen mit elektrischer Tauchpumpe, einer Schwengelpumpe und mehreren Wasseranschlüssen, wovon einer frostsicher ist, rund um Haus und Gewächshaus. Ergänzt wird dies durch ein Gartenhaus mit Platz für Fahrräder, ein Holzlager sowie vorbereitete Bewässerungsleitungen.

Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit sehr hochwertiger Bau- und Ausstattungsqualität, die Komfort, Nachhaltigkeit und naturnahes Wohnen in besonderer Weise verbindet.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet in zentraler Lage in Winnekendonk, einem Ortsteil der Wallfahrtsstadt Kevelaer. Die Umgebung ist geprägt von einer familienfreundlichen Wohnstruktur mit viel Grün und ländlichem Charakter.

Im Ort selbst sind zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem fußläufig erreichbar. Dazu zählen Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Banken, verschiedene Geschäfte sowie eine Apotheke und ärztliche Versorgung (Allgemeinmedizin, Zahnarzt, Physiotherapie).

Auch Kindergarten und Grundschule befinden sich im Ort und sind schnell erreichbar, was den Standort besonders für Familien attraktiv macht.

Die niederrheinische Landschaft rund um Winnekendonk bietet vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung, etwa für Spaziergänge, Radtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen.

Auch die Verkehrsanbindung ist gut: Ein Autobahnanschluss sowie ein Bahnhof sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder Bus erreichbar und ermöglichen eine zügige Verbindung in die umliegenden Städte. Das Radwegenetz ist gut ausgebaut. Damit eignet sich der Standort auch sehr gut für Pendler.

An der nahe gelegenen, traditionsreichen Wallfahrtsstadt Kevelaer schätzen viele Bewohner besonders die einzigartige Atmosphäre. Seit Jahrhunderten ist der Ort ein bedeutendes Pilgerziel, was sich bis heute in einem lebendigen, gepflegten Stadtbild, zahlreichen kulturellen Veranstaltungen und einer offenen, gastfreundlichen Gemeinschaft widerspiegelt.

Rund um die historische Innenstadt mit ihren Kirchen, Plätzen und kleinen Geschäften entstand so eine besondere Mischung mit niederrheinischem Flair, Kultur und Lebendigkeit. Cafés, Wochenmärkte und Veranstaltungen sorgen für ein angenehmes städtisches Leben, ohne die Ruhe eines niederrheinischen Mittelzentrums zu verlieren.

Viele Kevelaerer lieben zudem den starken Zusammenhalt, das ausgeprägte Vereinsleben sowie die familienfreundliche Infrastruktur.

Gleichzeitig bietet die Umgebung mit ihren Feldern, Wiesen und Wäldern, den Bauernhofcafés und den nahen Niederlanden viel Raum für Kultur, Erholung, Bewegung und Naturerlebnisse direkt vor der Haustür.

So verbindet Kevelaer auf besondere Weise Tradition, Lebensqualität und naturnahes Wohnen — Eigenschaften, die den Ort für Einwohner ebenso attraktiv machen wie für Besucher aus nah und fern.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	55,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Von der Zufahrt aus gesehen

Exposé - Galerie



Hauseingang überdacht



Hauseingang überdacht

Exposé - Galerie



Weg giebelseitig ums Haus



Blick vom Garten aus Sommer

Exposé - Galerie



Blick vom Garten aus Frühjahr



Blick über den Gartenteich

Exposé - Galerie



Terrassentür Küche



Terrasse

Exposé - Galerie



Links Werkstatt und Garage



Terrasse mit Gartenblick

Terrasse mit Zugang Werkstatt

Exposé - Galerie

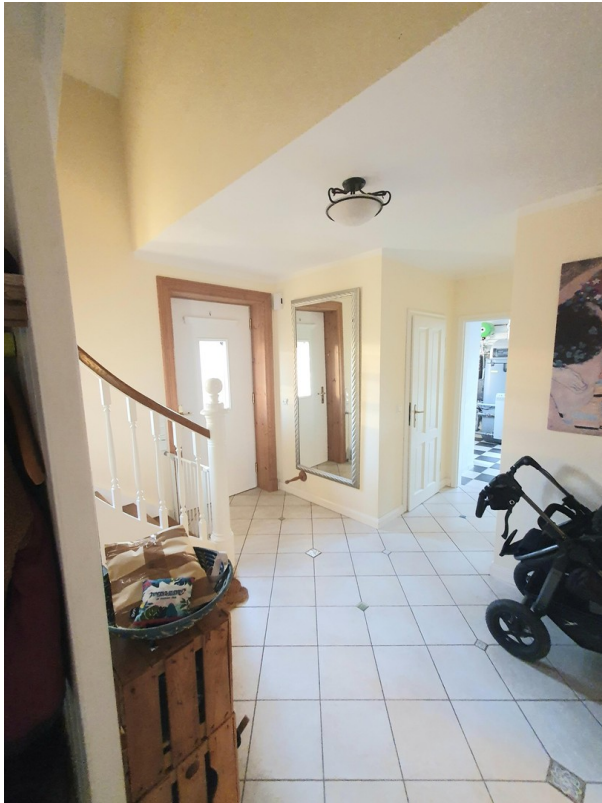


Gewächshaus



Entree vom Eingang aus

Exposé - Galerie



Entrée



Treppe mit Stauraum darunter



Speisebereich Rundbogentür

Exposé - Galerie



Küche mit Kochinsel



Küche mit Terrassentür

Exposé - Galerie



Kochinsel Küche



Kochinsel Küche

Exposé - Galerie



Speisekammer



Wohnbereich Kamin

Exposé - Galerie



Wohnbereich Kamin



Kaminofen La Nordica

Exposé - Galerie



Jugendstiltür zum Entrée



Jugendstiltür zum Entrée

Exposé - Galerie



EG Gästezimmer



EG Gäste WC mit Dusche

Exposé - Galerie



EG Hauswirtschaftsraum



OG 1. Zimmer

Exposé - Galerie



OG 2. Zimmer



OG 2. Zimmer

Exposé - Galerie



OG geräumiges Bad



Exposé - Galerie



OG 3. Zimmer



OG 3. Zimmer

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer Tür Ankleide



OG Schlafzimmer und Ankleide

Exposé - Galerie



Ankleide



Wasserspiel Gartenteich

Exposé - Galerie



Hausmeise mit Wein

