

Exposé

Doppelhaushälfte in Erkelenz-Lövenich

PROVISIONSFREI: Gepflegte DHH IN ERKELENZ-LÖVENICH



Objekt-Nr. **OM-449628**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **389.000 €**

41812 Erkelenz-Lövenich
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	278,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	128,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	20,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objekt-Highlights

- Moderne Technik: Heiztherme im Jahr 2021 erneuert.
- Wohlfühl-Ambiente: Nachträglich fachgerecht eingebauter Kamin im Wohnbereich.
- Platz für die Familie: 3 Schlafzimmer im OG + 2 Räume im ausgebauten Dachgeschoss.
- Top-Lage: Kindergarten und Grundschule in unmittelbarer Nähe (5/10 Min.).
- Gartenidyll: Uneinsehbarer Garten mit gemütlicher Terrasse(west/Nordwest-Ausrichtung und Gartenhaus.

Zum Verkauf steht diese im Jahr 2002 massiv erbaute Doppelhaushälfte, die sich in einem äußerst gepflegten Zustand präsentiert. Durch die intelligente Aufteilung auf 2,5 Etagen bietet das Haus viel Raum für eine Familie oder für die Kombination aus Wohnen und Home-Office.

Das Herzstück im Erdgeschoss ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der durch einen hochwertigen, nachträglich eingebauten Kamin ergänzt wurde. Die Einbauküche ist im Preis enthalten (Verkauf ohne Kühlschrank). Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer und das helle Tageslichtbad incl. einer separaten Duschkabine. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet mit einem großen Hobbyraum und einem separaten Studiozimmer maximale Flexibilität.

Energieausweis liegt bei der Besichtigung vor.

Ausstattung

- Moderne Technik: Heiztherme im Jahr 2021 erneuert.
- Wohlfühl-Ambiente: Nachträglich fachgerecht eingebauter Kamin im Wohnbereich.
- Platz für die Familie: 3 Schlafzimmer im OG + 2 Räume im ausgebauten Dachgeschoss.
- Top-Lage: Kindergarten und Grundschule in unmittelbarer Nähe (5/10 Min.).
- Gartenidyll: Uneinsehbarer Garten mit gemütlicher Terrasse(west/Nordwest-Ausrichtung und Gartenhaus.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage von Erkelenz-Lövenich. Die Infrastruktur ist hervorragend:

- **Kinder & Bildung:** Kindergarten und Grundschule sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.
- **Einkaufen:** Geschäfte des täglichen Bedarfs sind nur ca. 10 Minuten mit dem Auto entfernt.
- **Verkehr:** Die Autobahn A46 (Richtung Düsseldorf/Aachen) erreichen Sie in ca. 10 Minuten.
- **Medizinische Versorgung:** Das Krankenhaus Erkelenz ist ebenfalls in ca. 10 Minuten erreichbar.

Besichtigungshinweis

Um den Verkaufsprozess effizient zu gestalten, bitten wir Interessenten freundlich darum, vorab einen Finanzierungsnachweis oder eine Bestätigung Ihrer Bank vorzulegen. Besichtigungstermine sind nach Absprache kurzfristig möglich.

Hinweis zu den Fotos: Um die Privatsphäre zu schützen, wurden persönliche Gegenstände digital entfernt. Die Bausubstanz entspricht den Abbildungen.

Rechtlicher Hinweis

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt; Irrtümer, Zwischenverkauf und Änderungen bleiben vorbehalten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	72,55 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Badezimmer

Exposé - Galerie



Offenes Wohnzimmer



Holztreppe

Exposé - Galerie



Hintere Seite des Hauses



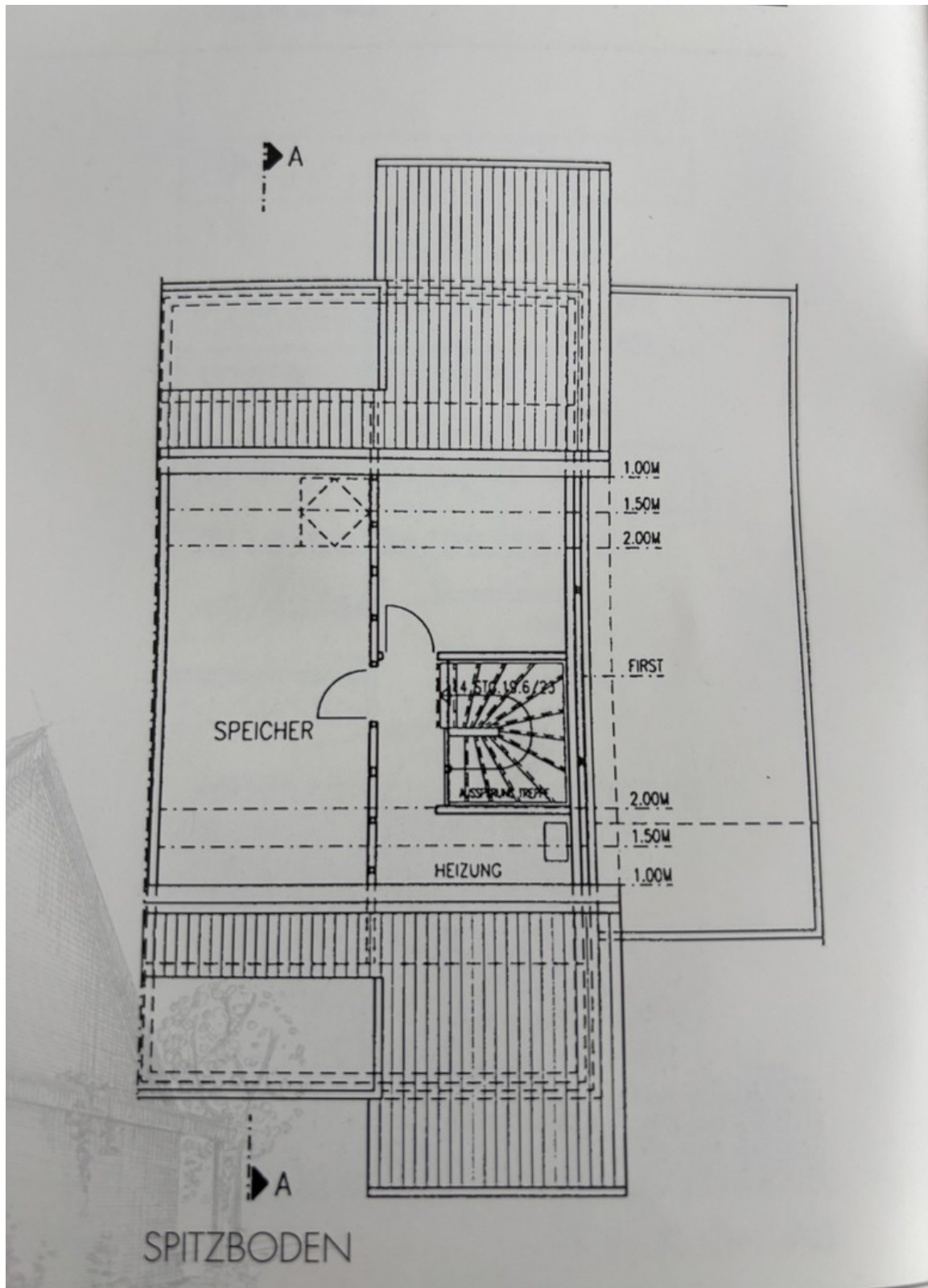
Garten mit Terrasse

Exposé - Galerie



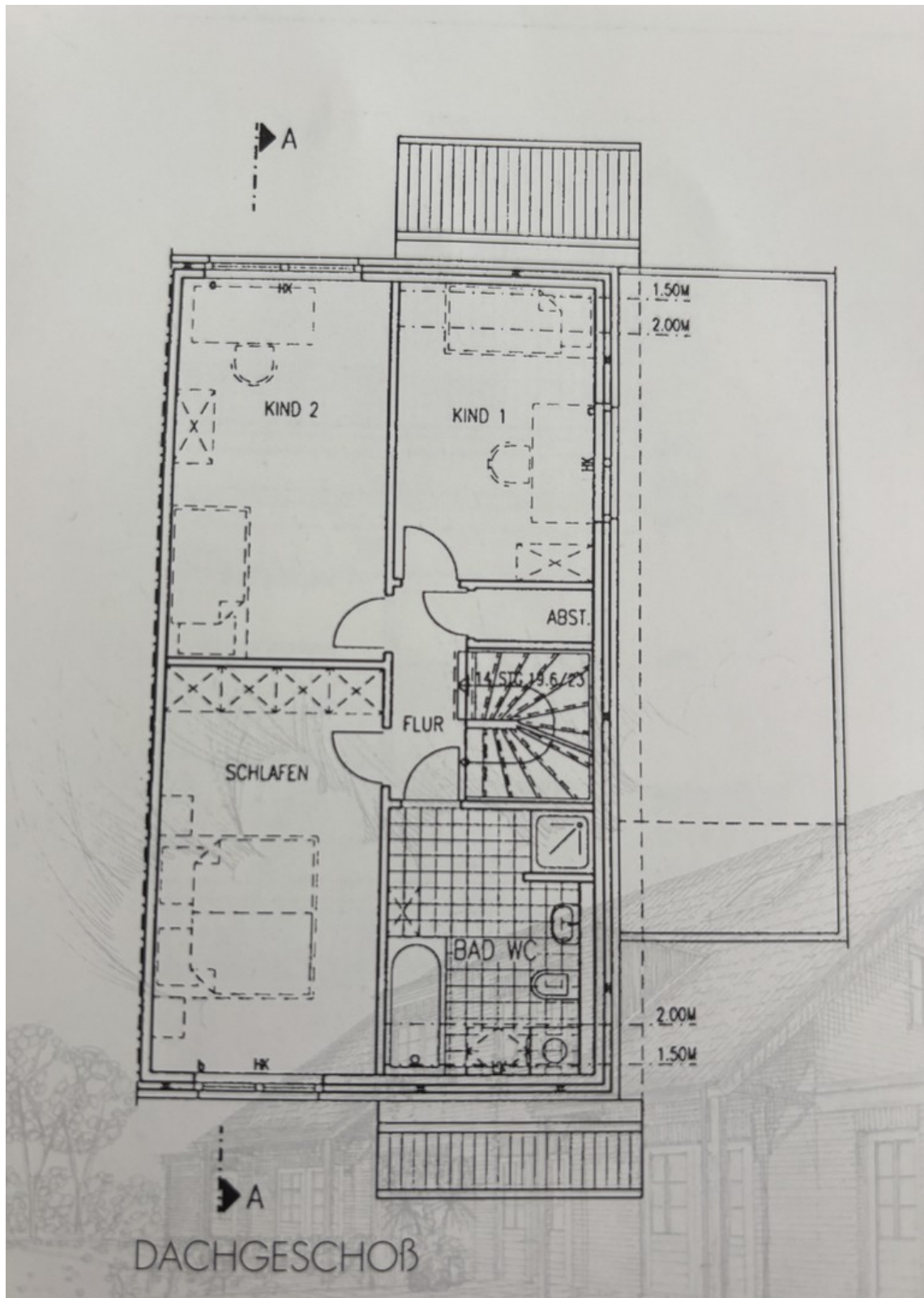
Einbauküche

Exposé - Grundrisse



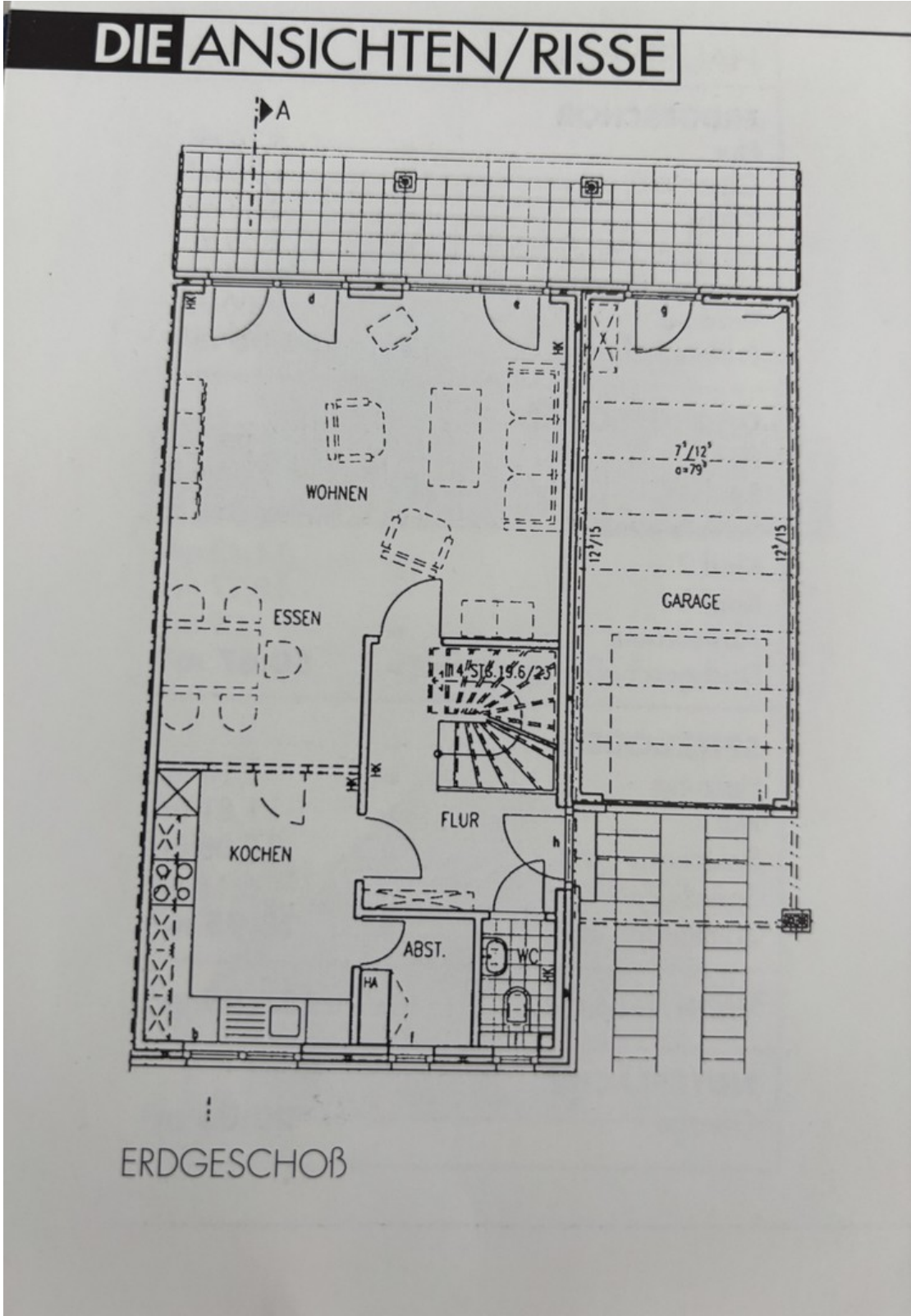
Spitzboden

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

HAUSTYP 1R		
ERDGESCHOß		
Flur	=	6,16 m ²
Gäste WC	=	1,70 m ²
Küche	=	10,08 m ²
Hausanschluß/Abstell.	=	2,58 m ²
Wohnen/Essen	=	31,84 m ²
Terrasse	=	4,00 m ²
Erdgeschoß insg.	=	56,36 m²
DACHGESCHOß		
Flur	=	2,73 m ²
Bad WC	=	7,85 m ²
Schlafzimmer	=	14,31 m ²
Kind 2	=	14,42 m ²
Kind 1	=	10,27 m ²
Abstellraum	=	1,09 m ²
Dachgeschoß insg.	=	50,67 m²
SPITZBODEN		
Heizung	=	1,10 m ²
Flur	=	1,81 m ²
Speicher	=	12,88 m ²
Speicher	=	5,16 m ²
Spitzboden insg.	=	20,95 m²
WOHNFLÄCHE	=	127,98 m²
NUTZFLÄCHE		
Garage	=	20,05 m²

Wohn-Nutzfläche