

# 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	2003	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	278,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	128,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Objekt-Highlights

- Moderne Technik: Heiztherme in Dezember 2020/Januar 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 2003 massiv erbaute Doppelhaushälfte, die sich in einem äußerst gepflegten Zustand präsentiert. Durch die intelligente Aufteilung auf 1,5 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 Dezember 2020/Januar 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Vordere Seite des Hauses

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Wohnzimmer mit Kamin

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Offenes Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Holztreppe



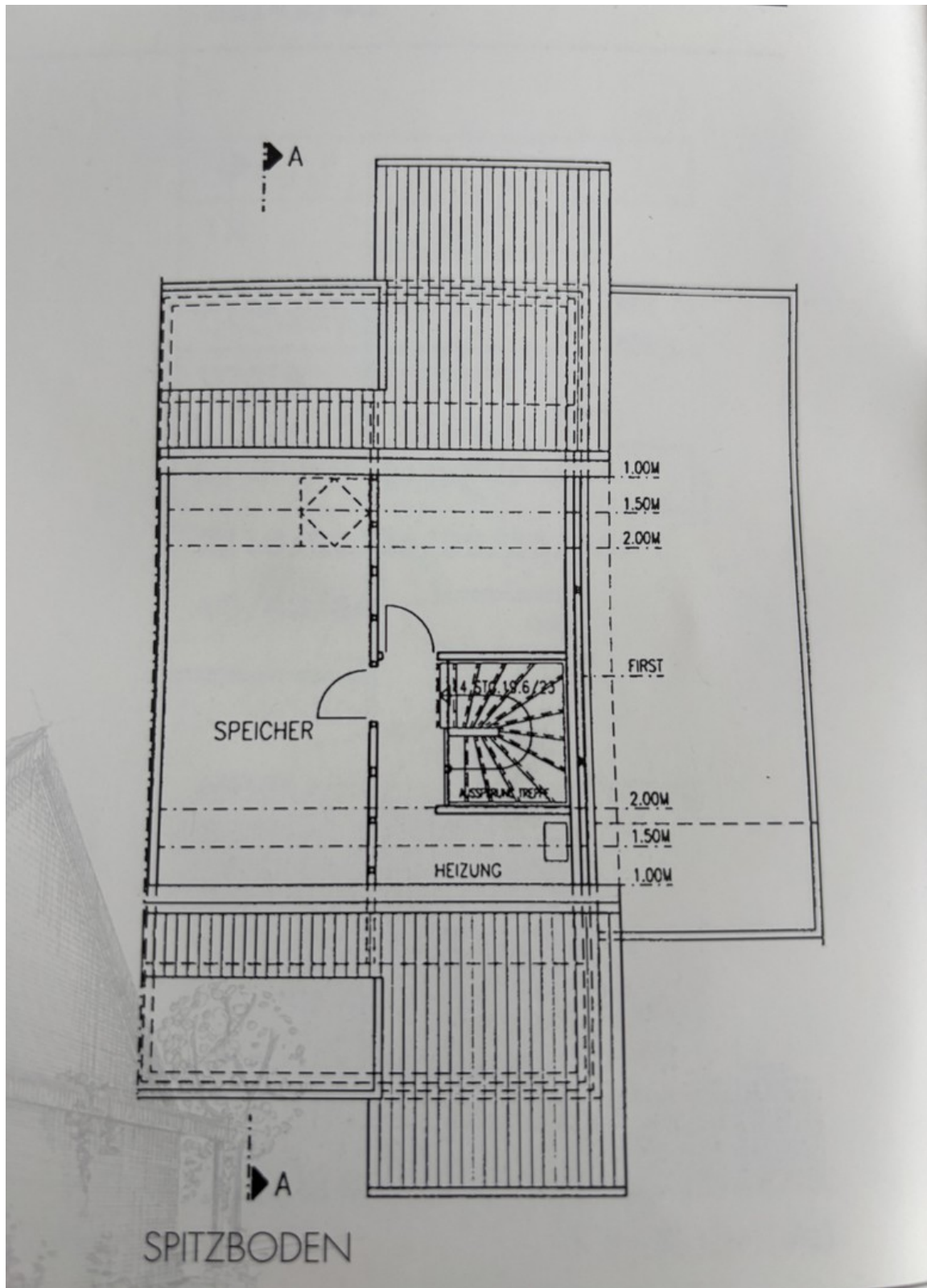
Hintere Seite des Hauses

# Exposé - Galerie



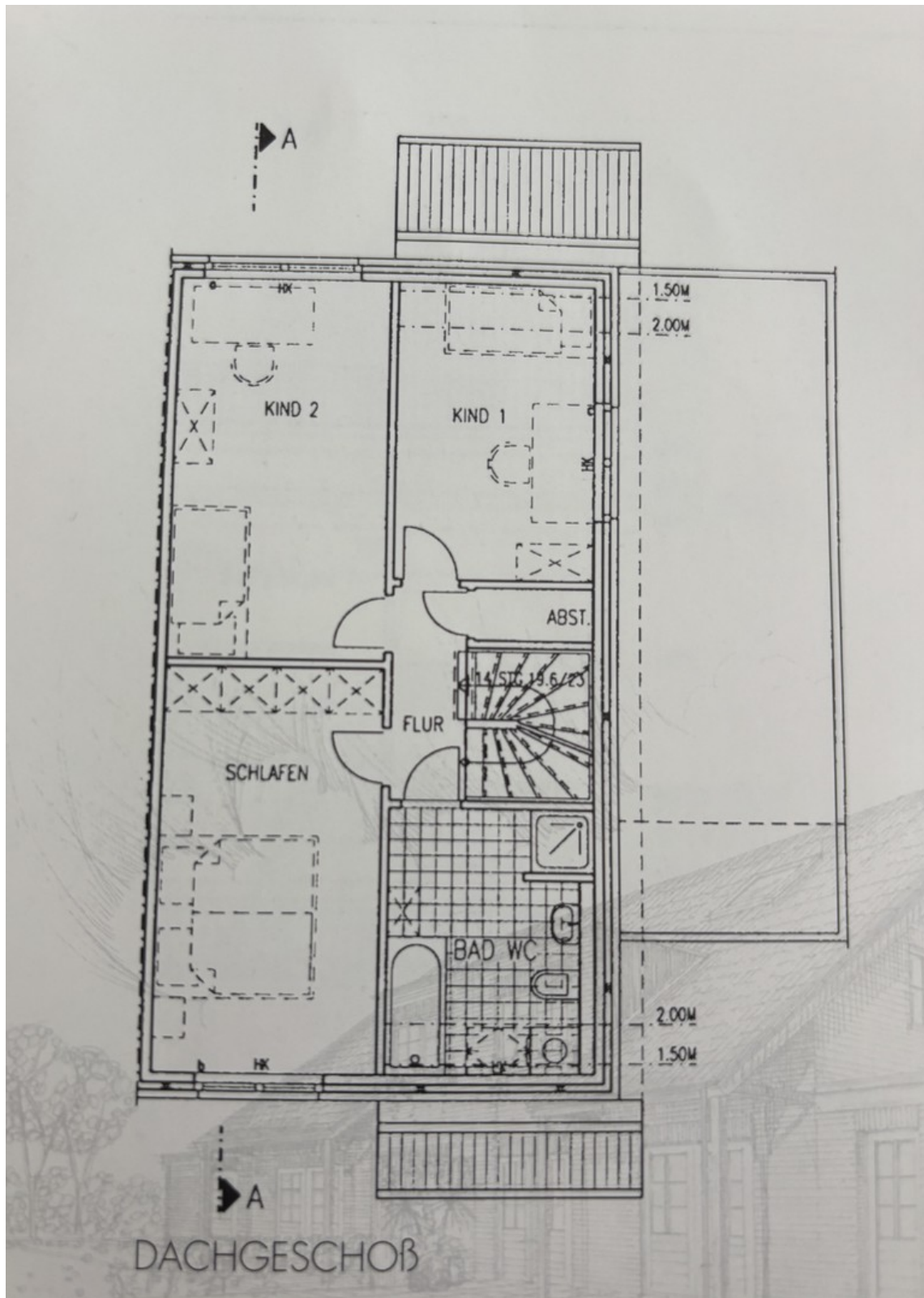
Einbauküche

# Exposé - Grundrisse



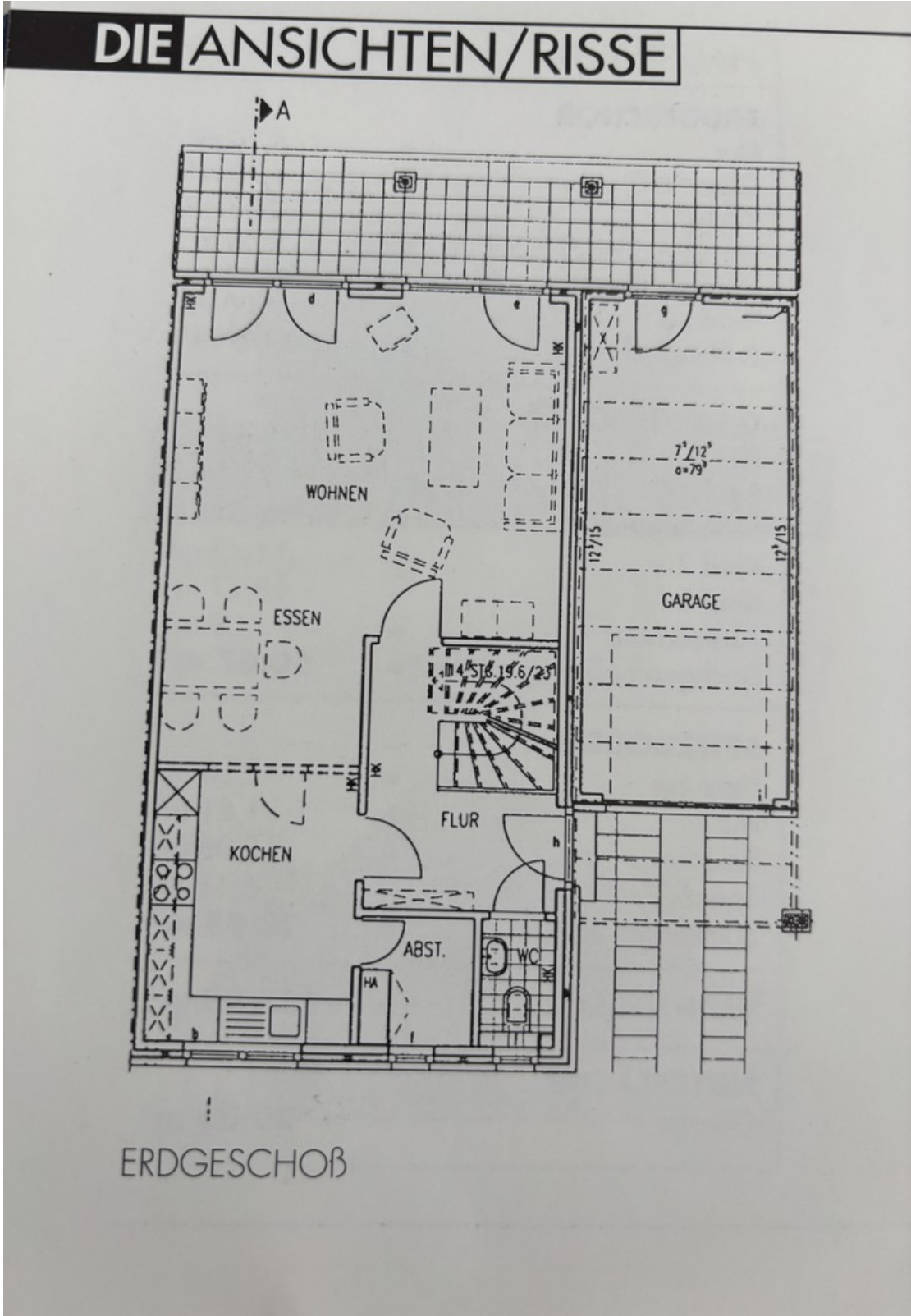
Spitzboden

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

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

Wohn-Nutzfläche