

Exposé

Villa in Kevelaer

Charmante Villa im Landhausstil mit traumhaftem Garten und separater Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-455649

Villa

Verkauf: **900.000 €**

47626 Kevelaer
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.001,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	253,52 m ²	Garagen	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese im Jahr 1984 erbaute, massiv gemauerte Villa überzeugt durch ihren besonderen Landhauscharakter, die solide Bauweise sowie einem außergewöhnlich großzügigem parkähnlichem Grundstück.

Das Haus liegt leicht zurück versetzt von der wenig befahrenen Strasse und empfängt Sie mit einem liebevoll angelegten Vorgarten. Die ruhige Lage und die gewachsene Gartenstruktur schaffen bereits beim Ankommen eine angenehme, private Atmosphäre.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein ebenerdiges und weitgehend offen gehaltenes Wohnkonzept, das sowohl komfortabel als auch praktisch gestaltet ist. Herzstück ist die großzügige Diele mit gemütlicher Sitzecke, die ein einladendes Wohngefühl vermittelt. Diele, Essbereich und Wohnzimmer sind offen konzipiert und vermitteln Weite und Großzügigkeit. Der Schlaftrakt ist separiert mit Flur und dazugehörigem Bad. Ein weiteres separates Gäste-WC befindet sich von der Diele zugänglich direkt neben dem Haupteingang. Ergänzt wird diese Ebene durch eine Küche mit direktem Zugang auf die Terrasse und in den Garten sowie einem Hauswirtschaftsraum. Das Erdgeschoss verfügt über eine Bodenheizung.

Das Haus ist durch die 2 flügelige Türe am Haupteingang oder durch den Seiteneingang zu betreten.

Rechts und links vom Haus sind zwei nach hinten gerückte Garagen mit elektrisch zu öffnenden Toren.

Die Ausstattung im Erdgeschoss besticht durch liebevolle Details, wie handgeformte Bodenfliesen, offene und geschlossene Einbauschränke (Schreinerarbeiten), individuelle Dekore und eine stimmungsvolle Lichtregie.

Im Obergeschoss befinden sich 2 Zimmer - 1 kleines und ein großes - sowie ein Bad mit Dusche und WC.

Darüber hinaus befindet sich im Obergeschoss eine separate Einliegerwohnung mit Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad mit Badewanne und WC und einer Loggia mit Blick auf den Garten.

Im Wohnzimmer befinden sich alle Anschlüsse zum Einbau einer offenen Küche.

Der Außenbereich ist ein echtes Highlight. Eine großzügige Terrasse geht in einen wunderschön angelegten Garten mit altem Baumbestand über. Der geschwungene Weg führt vorbei an Rosenbeeten, Hortensienanpflanzungen, diversen buschigen Sichtschutzhecken bis zu einem kleinen urigen Holzhaus im Blockhausstil, das mit Bad und Küche ausgestattet ist und vielseitig genutzt werden kann. Durch den Hecken- und Baumbestand ist das Grundstück von außen nahezu uneinsehbar.

Das Anwesen präsentiert sich in gepflegtem Zustand und wurde regelmäßig instand gehalten. Die Fassade besteht aus weiss gestrichenem Kalksandstein, Eichenbalkenelementen und Dachrinnen sowie Fallrohre aus Kupfer. Die klassischen Sprossenfenster und die gräuliche Dacheindeckung unterstreichen den zeitlosen Landhausstil.

Das Wohnhaus ist zu 90% vollständig unterkellert in solider Betonbauweise. Hier sind ausreichend Räume vorhanden. Hier befindet sich auch der Heizungsraum mit der Ölzentralheizung und den Öl-Kunststofftanks.

Die großzügig angelegte Poollandschaft ist sanierungsbedürftig.

Ausstattung

Die Ausstattung im Erdgeschoss besticht durch liebevolle Details, wie handgeformte Bodenfliesen, offene Einbauschränke (Schreinerarbeiten), individuelle Dekore und eine stimmungsvolle Lichtregie.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Über einen geschwungenen Gartenweg gelangt man zu einem massiv erbautem und beheiztem Holzhäuschen im Almhüttenstil. Eingebettet in die liebevoll gestaltete Poollandschaft bietet es einen eigenen Rückzugsort mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ausgestattet mit einer kleinen Küche sowie einem Badezimmer mit Dusche eignet sich das Häuschen ideal als Gästehaus, Atelier, Homeoffice oder privater Wellness- und Ruhebereich. Ebenso denkbar sind die Nutzung als Bibliothek, Kreativraum, Sommerlounge oder als stimmungsvoller Treffpunkt für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Die Lage am Pool und die Einbindung in den gewachsenen Garten verleihen diesem Bereich einen ganz besonderen Charakter und schaffen eine Atmosphäre wie in einer kleinen privaten Ferienoase.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet in Schravelen/Kevelaer, Die Umgebung ist geprägt von einer familienfreundlichen Wohnstruktur mit viel Grün und ländlichem Charakter.

In Kevelaer und Winnekendonk finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dazu zählen Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Banken, verschiedene Geschäfte sowie Apotheken und ärztliche Versorgung.

Die niederrheinische Landschaft rund um Kevelaer 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, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Pool



Vom Balkon Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Detail Pool



Holzhäuschen

Exposé - Galerie



Haus vorne mit Seiteneingang



Haus vorne Teilansicht

Exposé - Galerie



Diele Sicht in Flur/ Eingang



Diele mit Sicht in Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer Sicht 1



Esszimmer Sicht 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG Sicht 2

Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Badezimmer EG



Badezimmer OG/Whg

Exposé - Galerie



Badezimmer OG/Whg



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Aufgang OG



Whg OG/ Wohnen

Exposé - Galerie

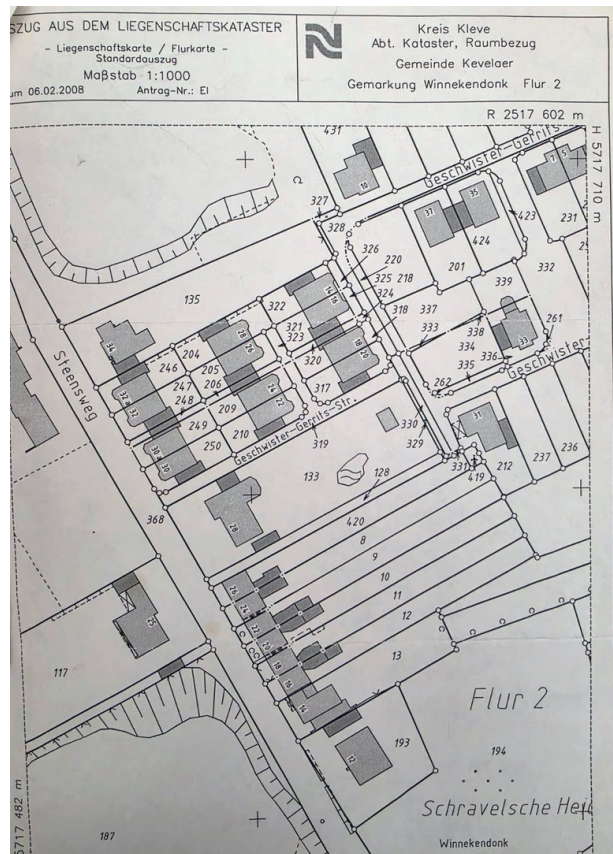


Whg/ OG mit Terrasse

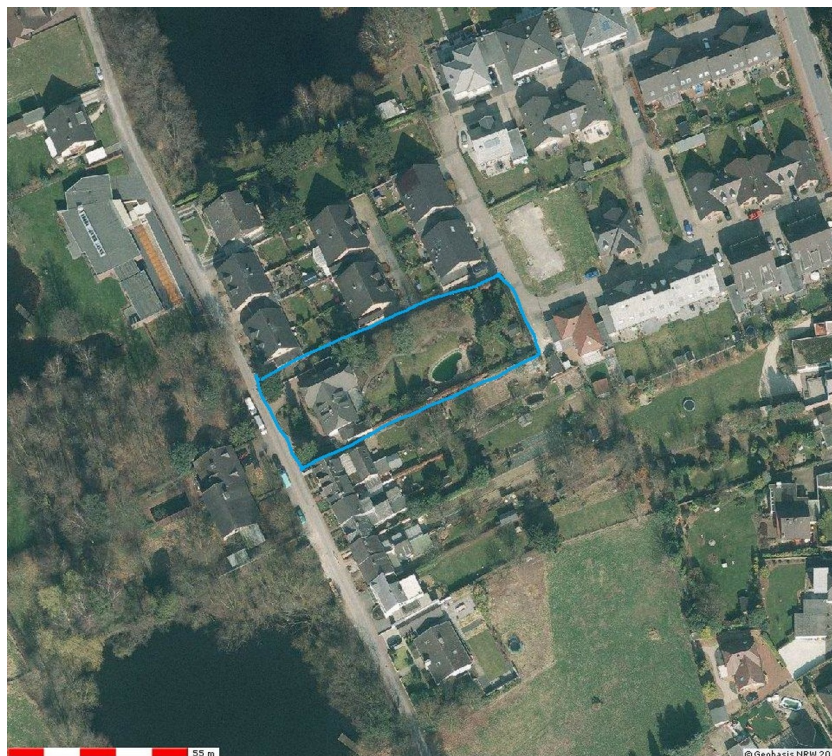


Whg OG/ Schlafen

Exposé - Galerie

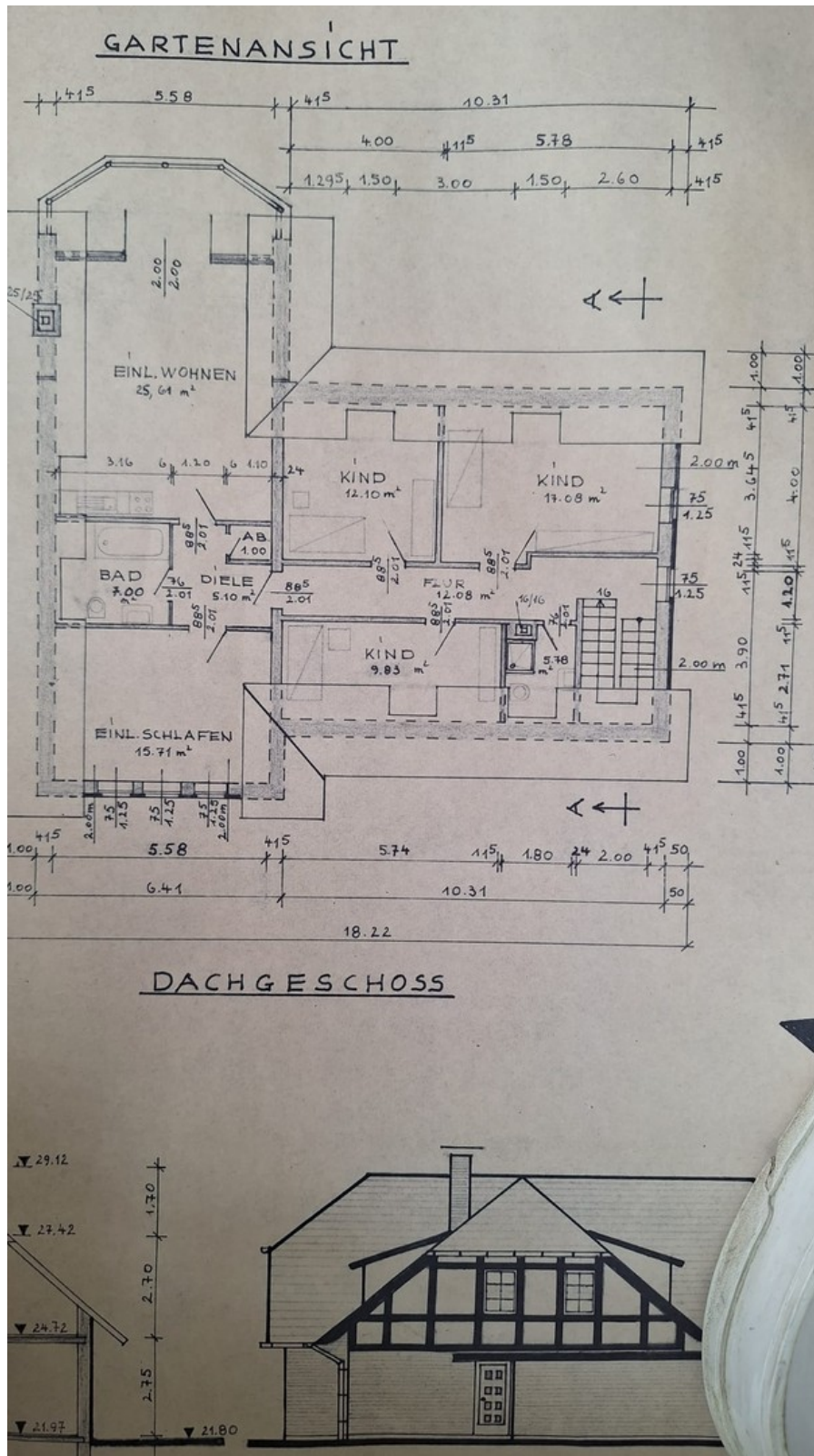


Flurkarte



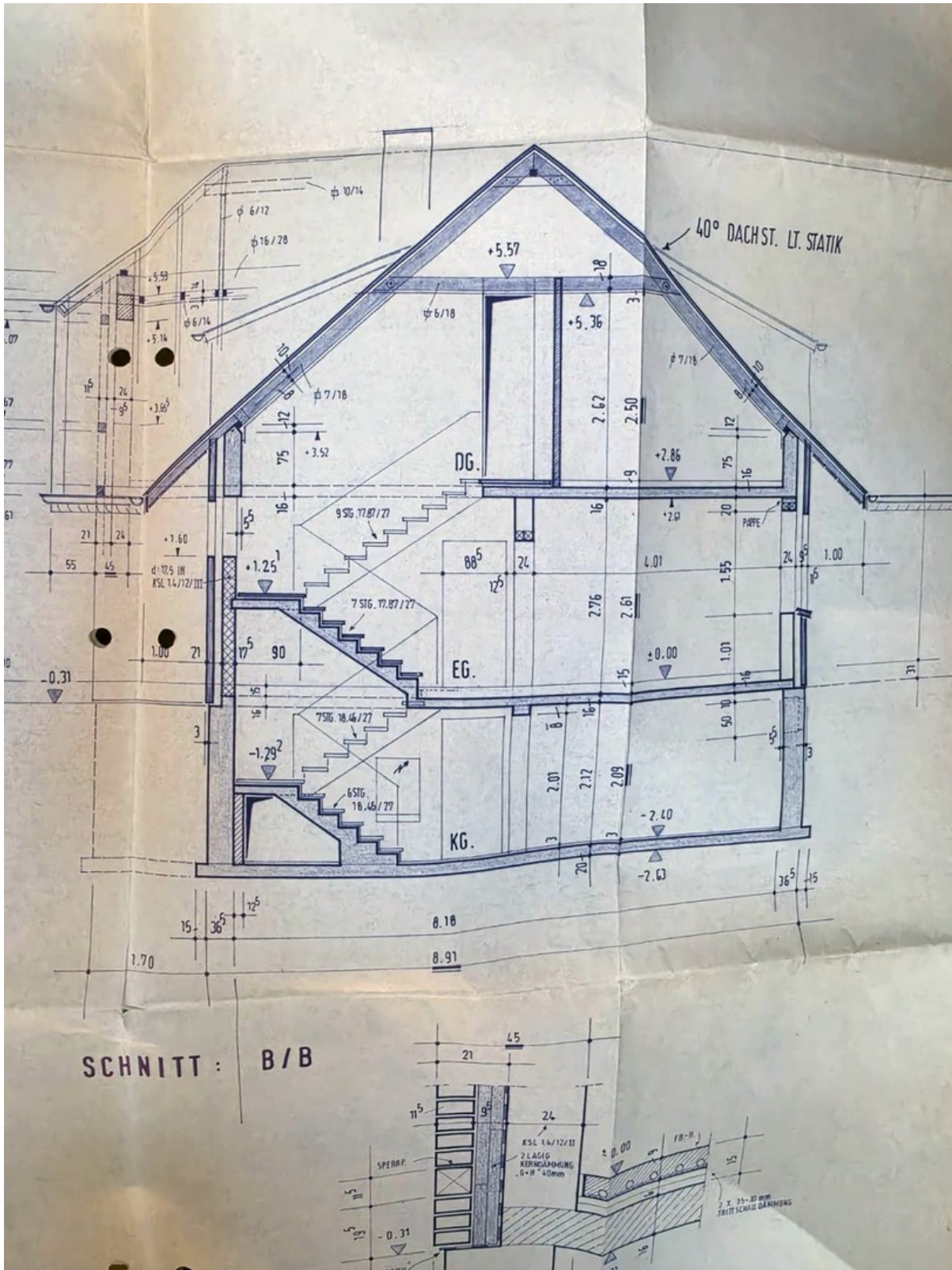
Sicht von oben

Exposé - Grundrisse



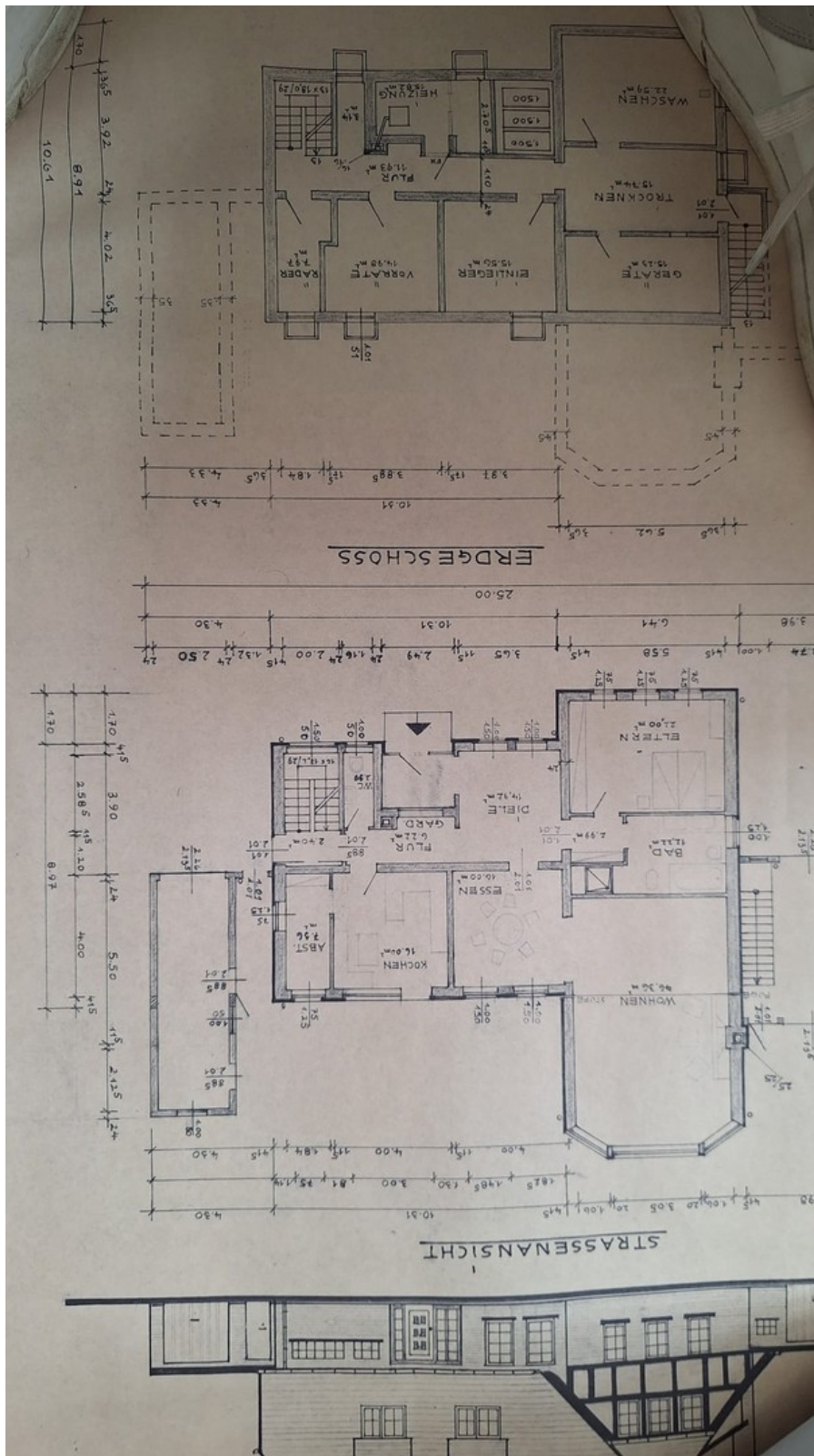
Plan Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



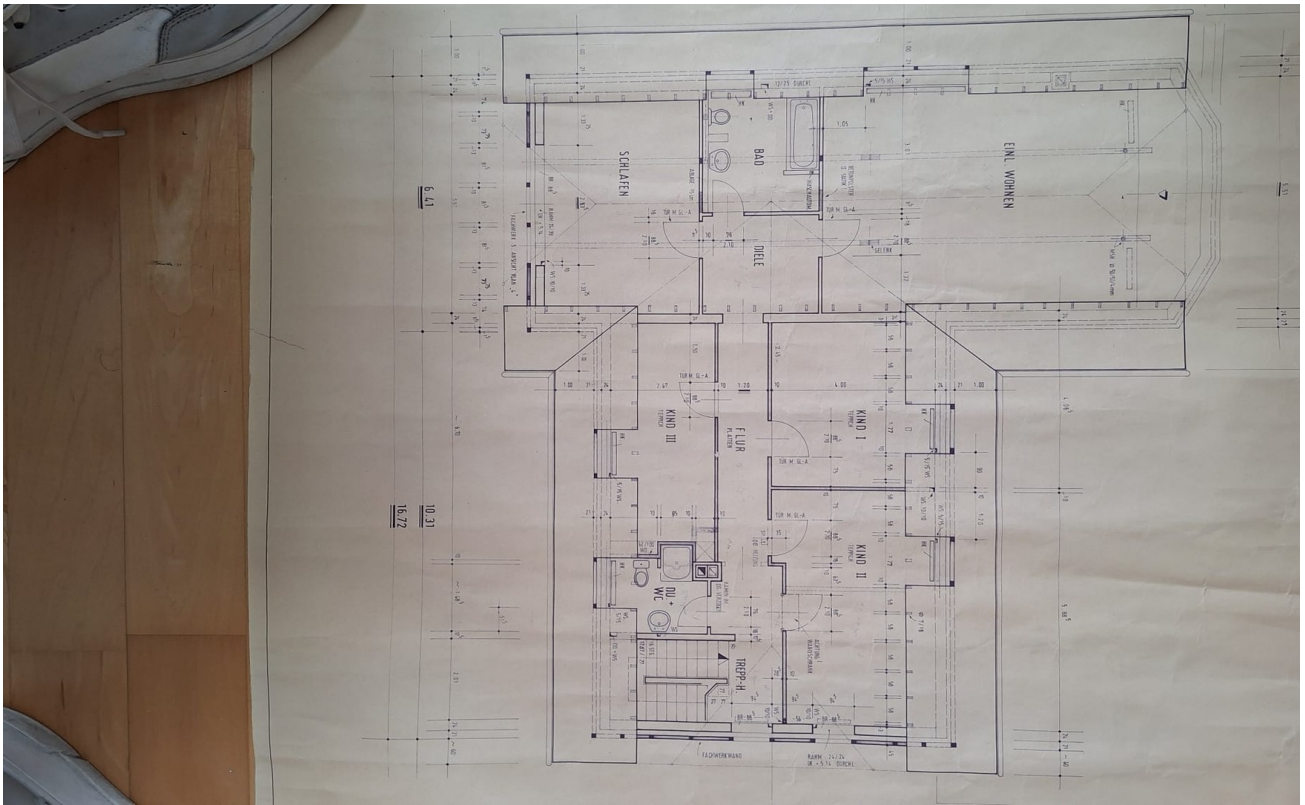
Schnitt

Exposé - Grundrisse

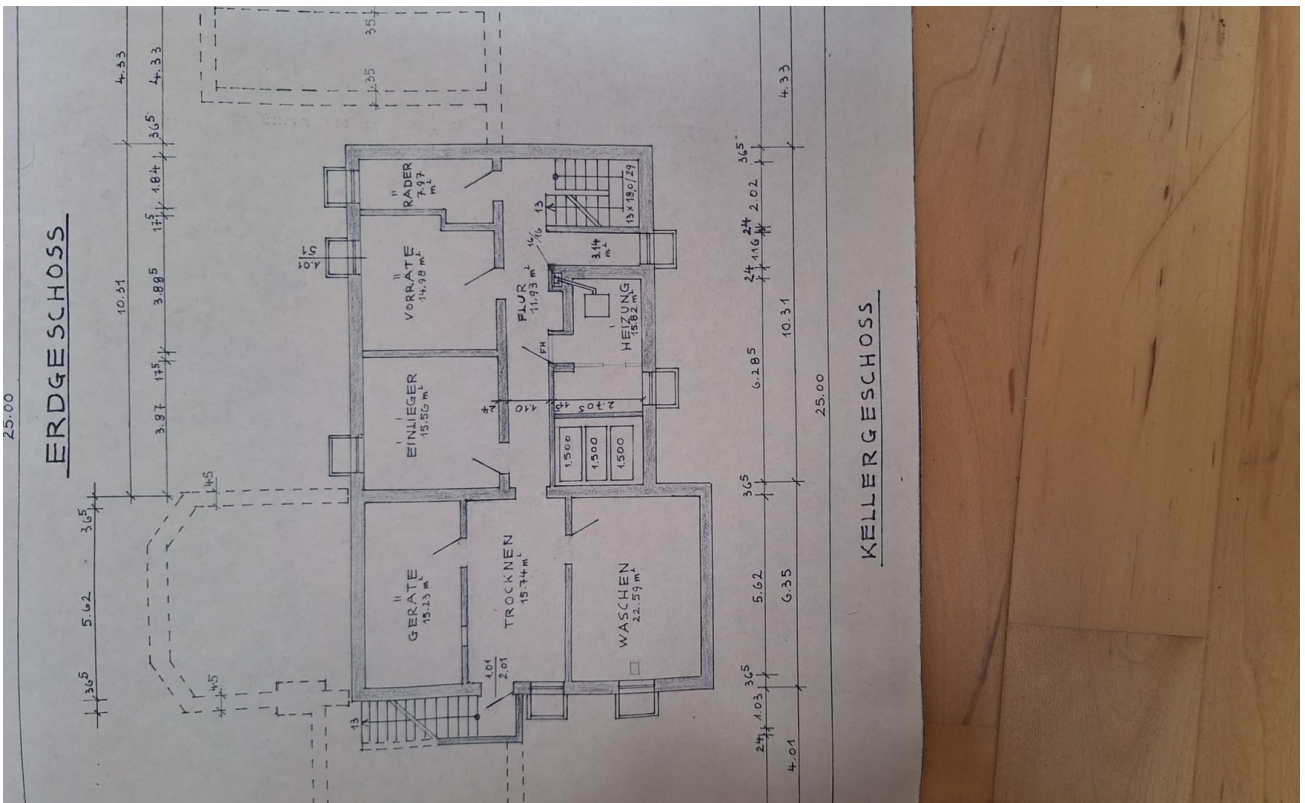


Plan Strassenansicht

Exposé - Grundrisse



Plan Obergeschoss



Plan Keller