

Exposé

Einfamilienhaus in Erkelenz

xklusives Einfamilienhaus mit Dachstudio, Kamin & parkähnlichem Garten



Objekt-Nr. OM-461850

Einfamilienhaus

Vermietung: **1.950 € + NK**

Ansprechpartner:
Gerrit Will

Beverath 6
41812 Erkelenz
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr | 2001 | Mietsicherheit | 3.000 € |
| Grundstücksfläche | 732,00 m ² | Übernahme | ab Datum |
| Etagen | 3 | Übernahmedatum | 01.07.2026 |
| Zimmer | 5,00 | Zustand | gepflegt |
| Wohnfläche | 232,00 m ² | Schlafzimmer | 4 |
| Nutzfläche | 20,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Öl | Stellplätze | 2 |
| Nebenkosten | 250 € | Heizung | Zentralheizung |
| Summe Nebenkosten | 250 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 2001 präsentiert sich als repräsentativer Lebensmittelpunkt für Familien mit Anspruch an Großzügigkeit, Privatsphäre und Perspektive.

Auf ca. 232 m² Wohnfläche verteilt sich ein durchdachtes Raumkonzept über drei Ebenen. Das Haus überzeugt durch helle, offene Strukturen und ein außergewöhnliches Platzangebot.

Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt ein einladendes Wohngefühl. Eine doppelflügelige Tür mit Glaseinsatz führt in den Wohnbereich, der durch bodentiefe Fenster und einen stilvollen Kaminofen eine besondere Wohnatmosphäre erhält. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den weitläufigen Garten.

Im Erdgeschoss befinden sich zudem die separate Küche, ein Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Außenbereich und Verbindung zum teilunterkellerten Bereich.

Das Obergeschoss bietet vier gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche.

Ein besonderes Highlight ist das ca. 46 m² große, vollständig ausgebaute Dachstudio. Mit seinem loftartigen Charakter eignet es sich ideal als Atelier, exklusives Homeoffice, Jugendbereich oder Gästesuite.

Das ca. 732 m² große Grundstück unterstreicht den großzügigen Charakter dieser Immobilie und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familie und Freizeit.

Ausstattung

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und ermöglicht eine zeitnahe Übernahme ohne umfangreichen Renovierungsaufwand.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

Großzügiger, heller Eingangsbereich

Doppelflügelige Tür mit Glaseinsatz zum Wohnbereich

Kaminofen im Wohnbereich

Überwiegend bodentiefe Fenster im Erdgeschoss

Isolierverglaste Fenster, größtenteils mit Rollläden

Gäste-WC

Großes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche

Vier Schlafzimmer im Obergeschoss

Ca. 46 m² ausgebautes Dachstudio

Hauswirtschaftsraum mit Anschlussmöglichkeiten

Teilunterkellert

Öl-Zentralheizung

Große Terrasse

Zusätzliche überdachte Terrasse (ehemalige Scheune)

Zwei Außenstellplätze

Die Raumaufteilung bietet sowohl klassischen Familienkomfort als auch flexible Nutzungsmöglichkeiten für modernes Arbeiten von Zuhause.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Berverath, einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet im Stadtgebiet von Erkelenz.

Die Lage verbindet ländliche Wohnqualität mit hervorragender Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A46, A44 und A61 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung in Richtung Düsseldorf, Köln und Aachen.

Erkelenz selbst verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Ärzten sowie vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Ein gut ausgebautes ÖPNV-Netz sorgt für zusätzliche Mobilität.

Im Zuge der strukturellen Neuausrichtung rund um den Tagebau Garzweiler II bleibt Berverath erhalten und wird im Rahmen des Entwicklungskonzeptes der Stadt revitalisiert. Die geplante Gestaltung des zukünftigen Garzweiler Sees bietet langfristig interessante Perspektiven hinsichtlich Lebensqualität und Standortentwicklung.

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 239,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | G |

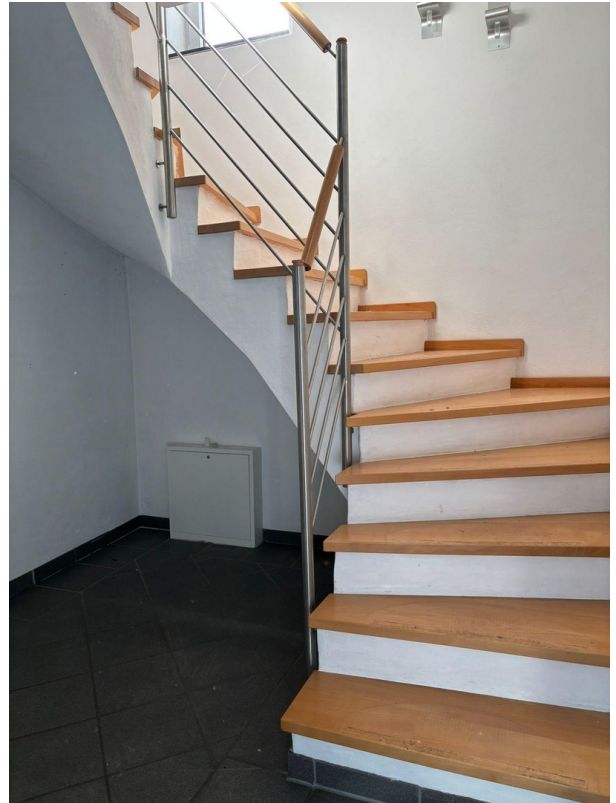
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



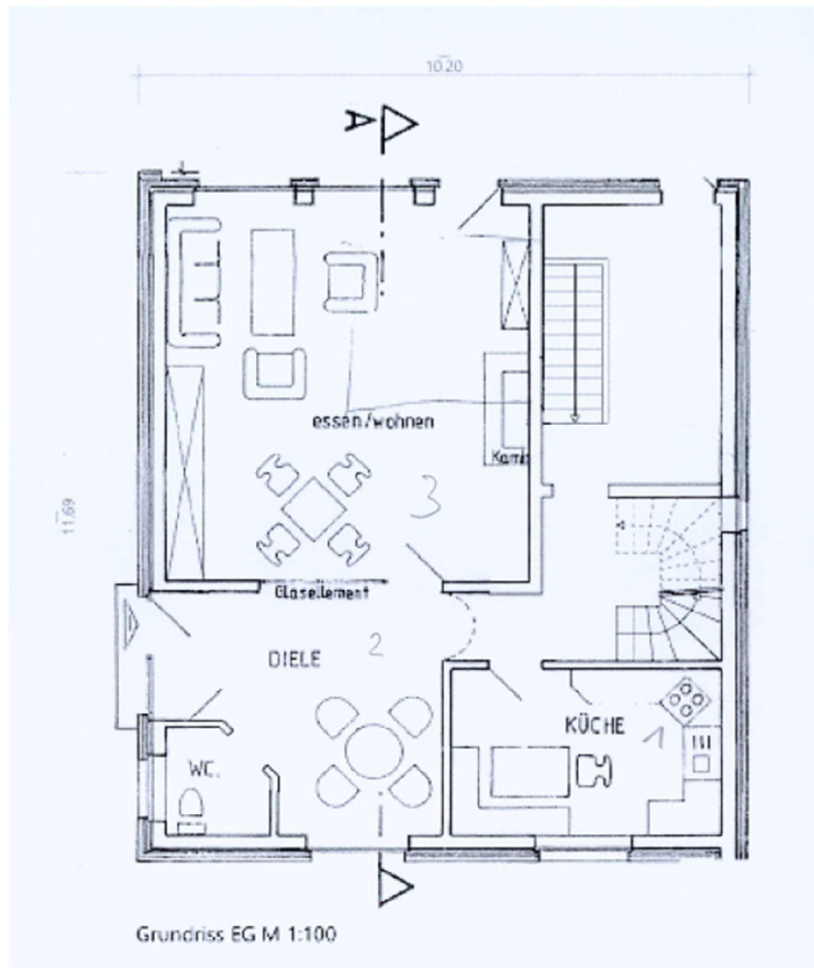
Exposé - Galerie



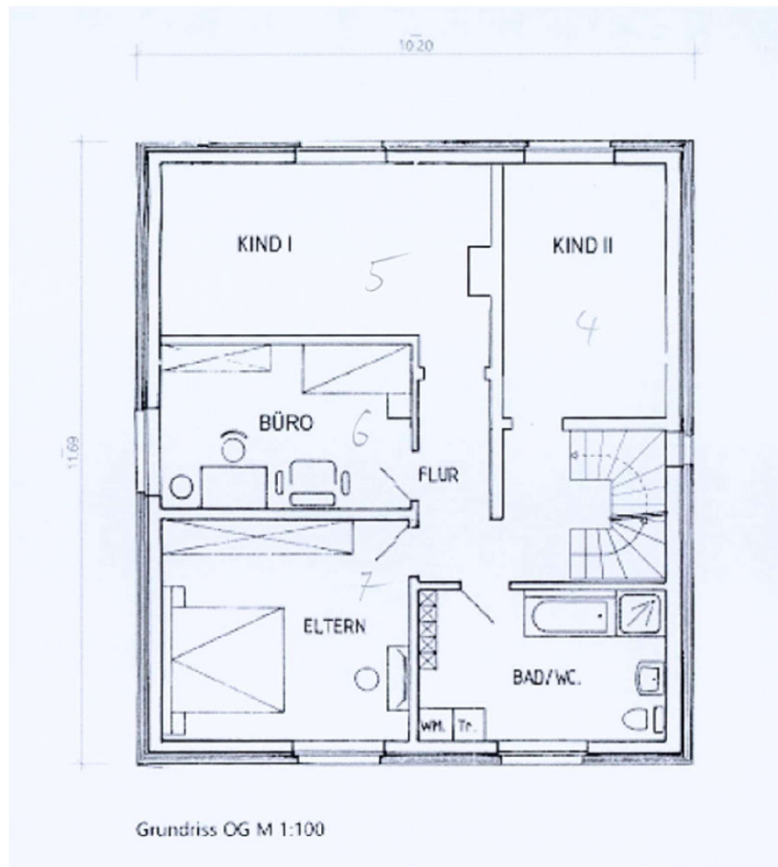
Exposé - Galerie



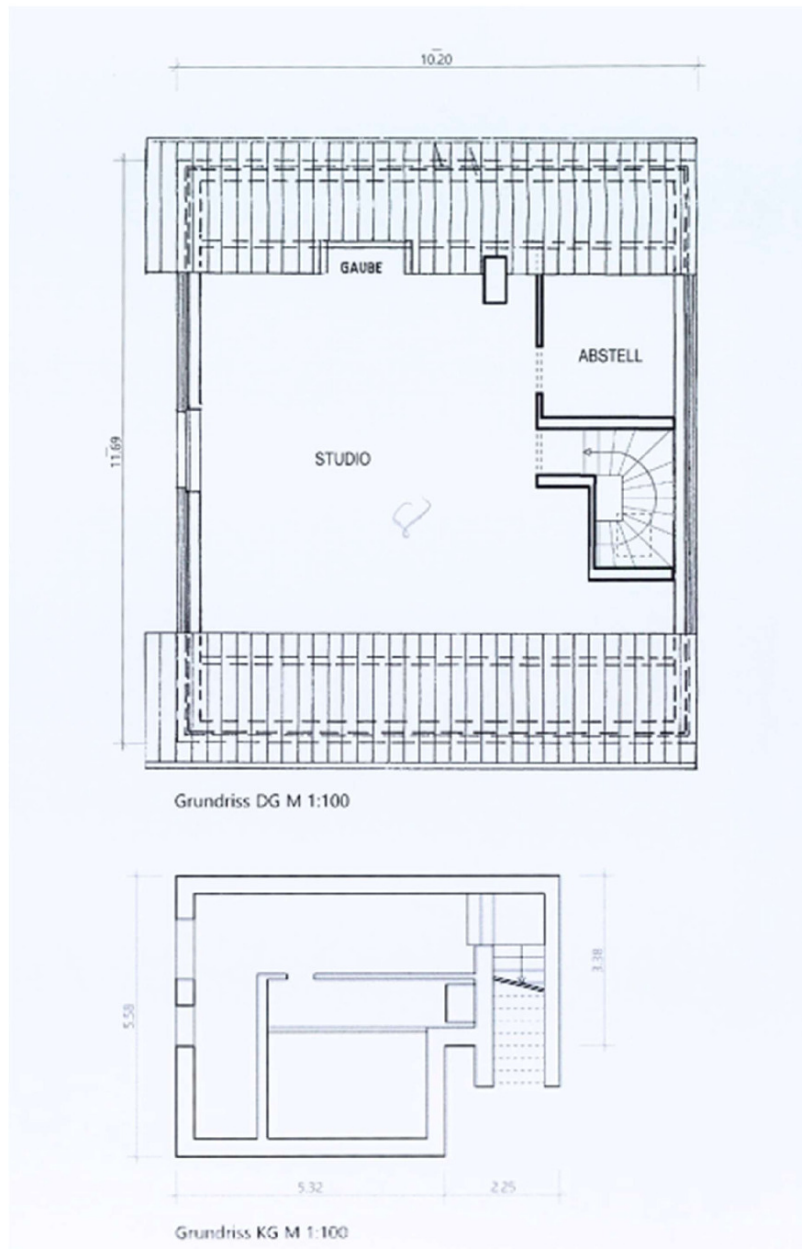
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

