



EIN TRAUM IN DER NATUR DES RUHRGEBIETS OER-ERKENNSCHWICK

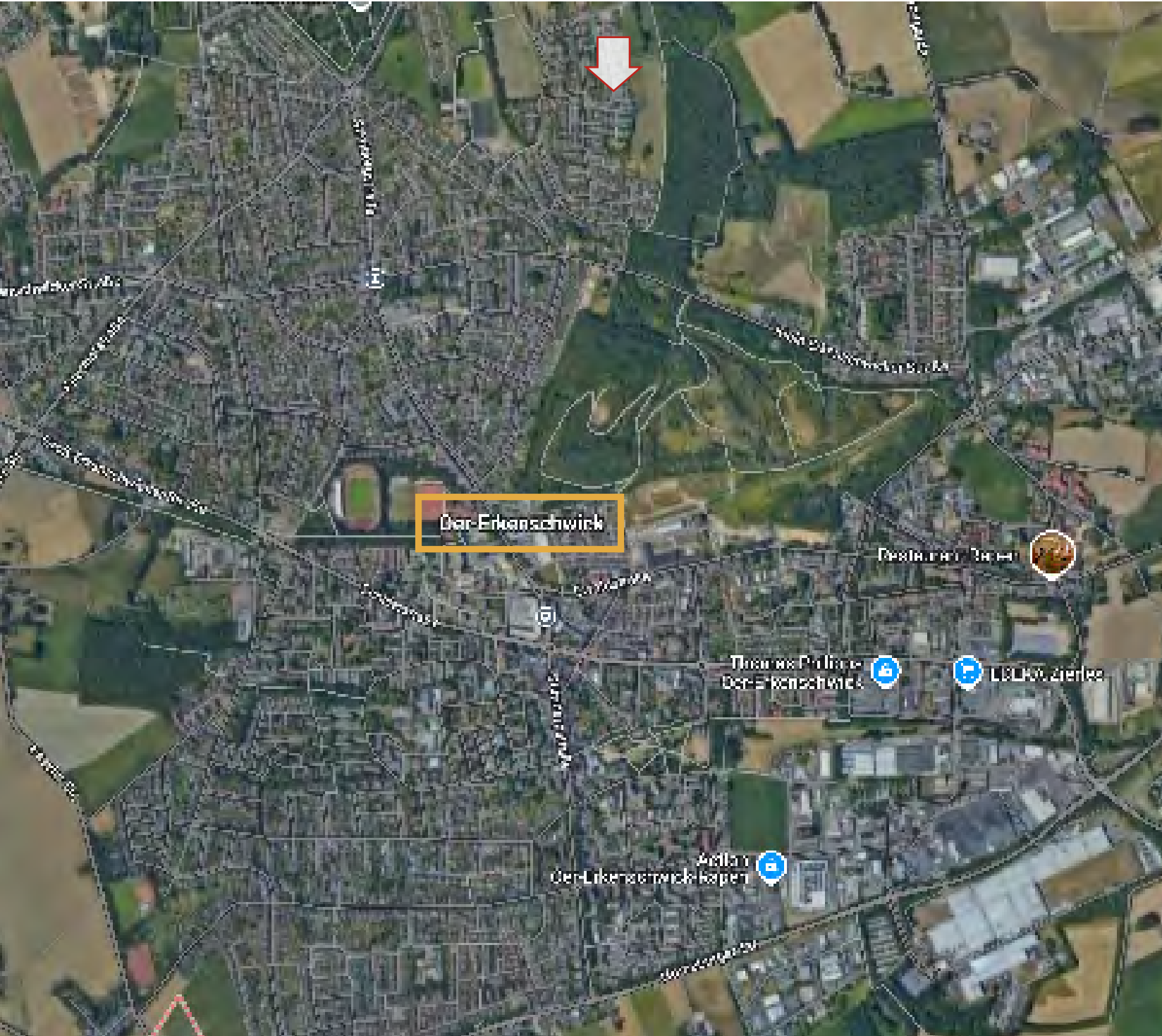
Exposé Einfamilienhaus Am Hilgenbach 10

ZENTRAL. PERSÖNLICH. OER-ERKENSCHWICK.



Oer-Erkenschwick liegt im westlichen Deutschland, im Bundesland Nordrhein-Westfalen, und gehört zum Kreis Recklinghausen im nördlichen Ruhrgebiet. Die Stadt grenzt an Marl, Recklinghausen und Datteln, ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr und die A2 ist schnell zu erreichen.

Geografisch befindet sich Oer-Erkenschwick am Rand des Naturparks Hohe Mark, einer waldreichen Region, die sich ideal für Erholung und Outdoor-Aktivitäten eignet. Trotz der Nähe zu urbanen Zentren wie Dortmund, Essen und Münster bietet die Stadt eine angenehme Mischung aus städtischer Infrastruktur und grüner Umgebung.



IDYLLISCH. MITTENDRIN. NATURNAH.

Oer-Erkenschwick vereint industrielle Geschichte mit ländlichem Charme. Umgeben von der malerischen Haard, einem wunderschönen Waldgebiet des Naturparks Hohe Mark, bietet die Stadt ideale Möglichkeiten für ausgedehnte Spaziergänge, Radtouren und Naturerlebnisse.

Die Menschen in Oer-Erkenschwick sind herzlich und bodenständig – ein echtes Stück Ruhrpott, wo Tradition und Gemeinschaft großgeschrieben werden. Historisch geprägt durch den Bergbau, hat sich die Stadt zu einem lebenswerten Ort mit modernen Freizeitmöglichkeiten, einem regen Vereinsleben und gemütlichen Gaststätten entwickelt.

Ob beim Erkunden der grünen Umgebung, beim Besuch lokaler Feste oder beim Entdecken der Geschichte – Oer-Erkenschwick zeigt sich als liebenswerter und vielseitiger Ort, der seinen eigenen, besonderen Charme versprüht.



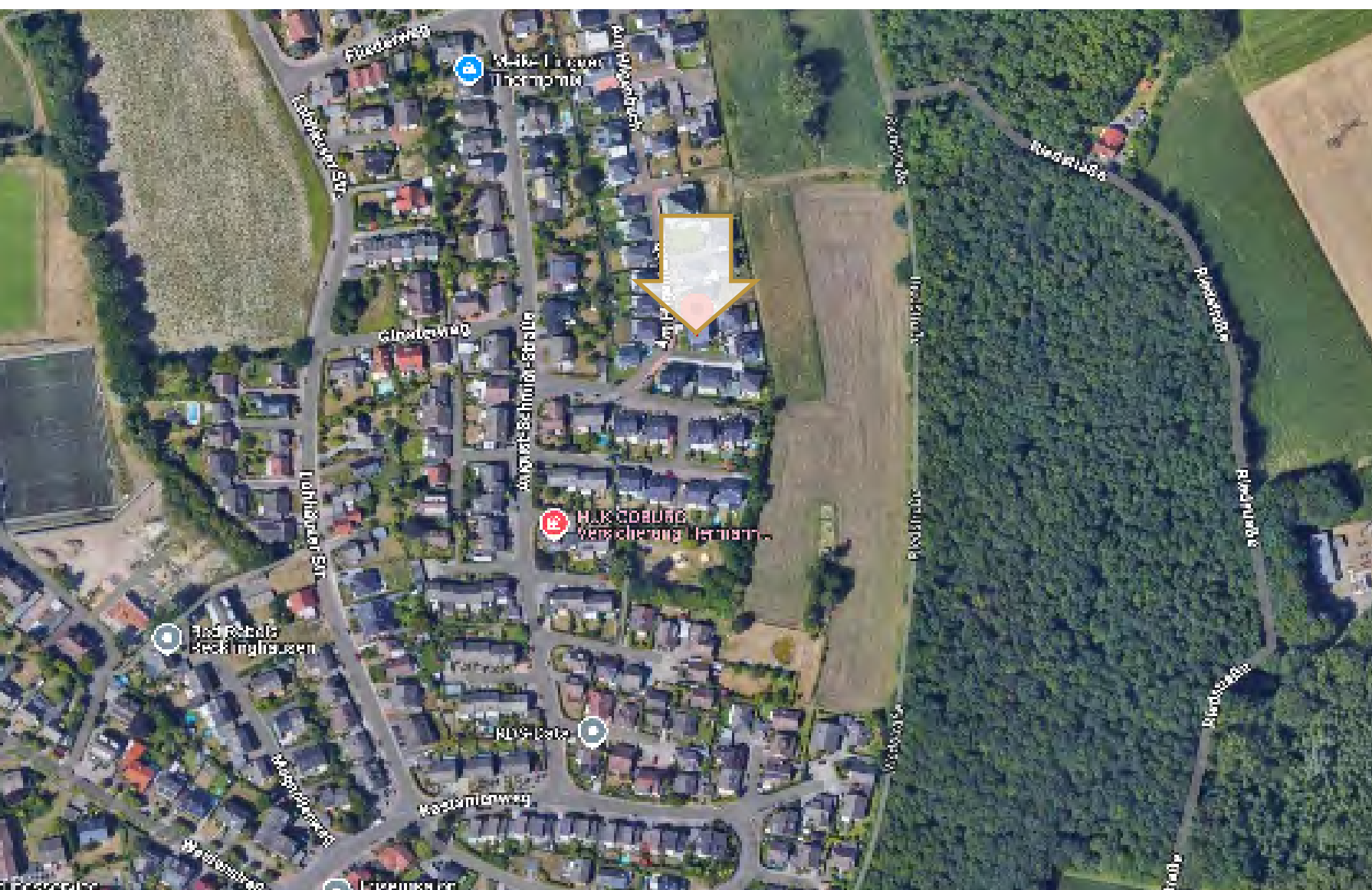
OER-ERKENSCHWICK. AM HILGENBACH 10. IM GRÜNEN.

Das Haus am Hilgenbach 10 liegt im nördlichen Teil Oer-Erkenschwicks und grenzt nahezu direkt an einem wunderschönen Waldgebiet.

Das hier angebotene Grundstück ist einmalig in seiner Lage und Größe, was man in dieser Form nur noch selten findet. Neben der naturbelassenen Nachbarschaft, finden sich auch vielfältige gastronomische Angebote und mehrere Einkaufsmöglichkeiten im Ort, die zu Fuß bequem zu erreichen sind. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Kindergarten, Schulen und Restaurants sind im direkten Umfeld vorhanden. Auch das Maritimo ist nur 1,5km entfernt (www.maritimo.de).

Das Ruhrgebiet mit all seinen Facetten ist natürlich ebenfalls schnell zu erreichen.

Das Grundstück beinhaltet, eine Garage, einen Fahrradschuppen, eine separate Zufahrt mit Stellmöglichkeit, Platz für einen Pool, sowie eine überdachte Terrasse. Die Architektursprache schließt sich zur Straße und öffnet sich zum Garten, sodass Privatsphäre perfekt gewährleistet werden kann.





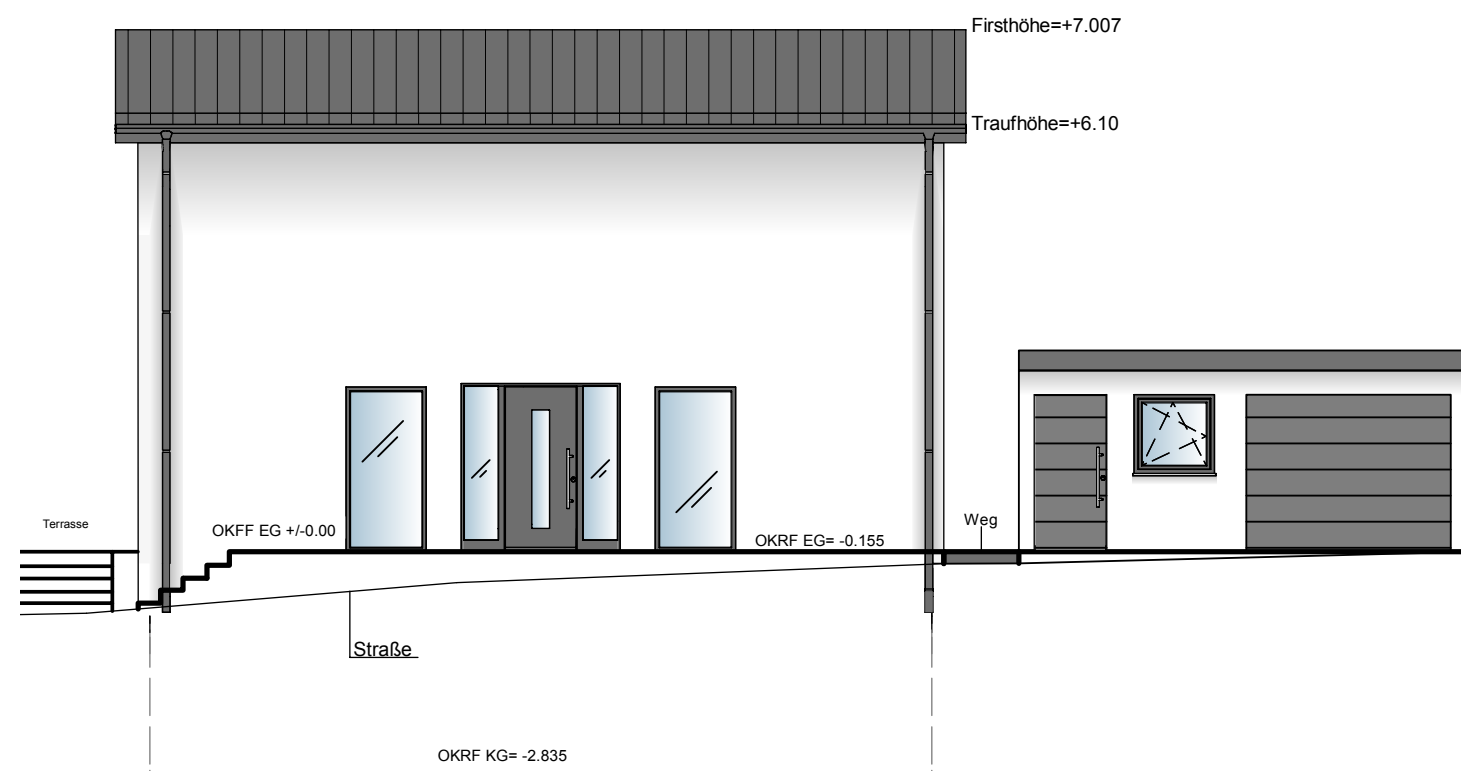
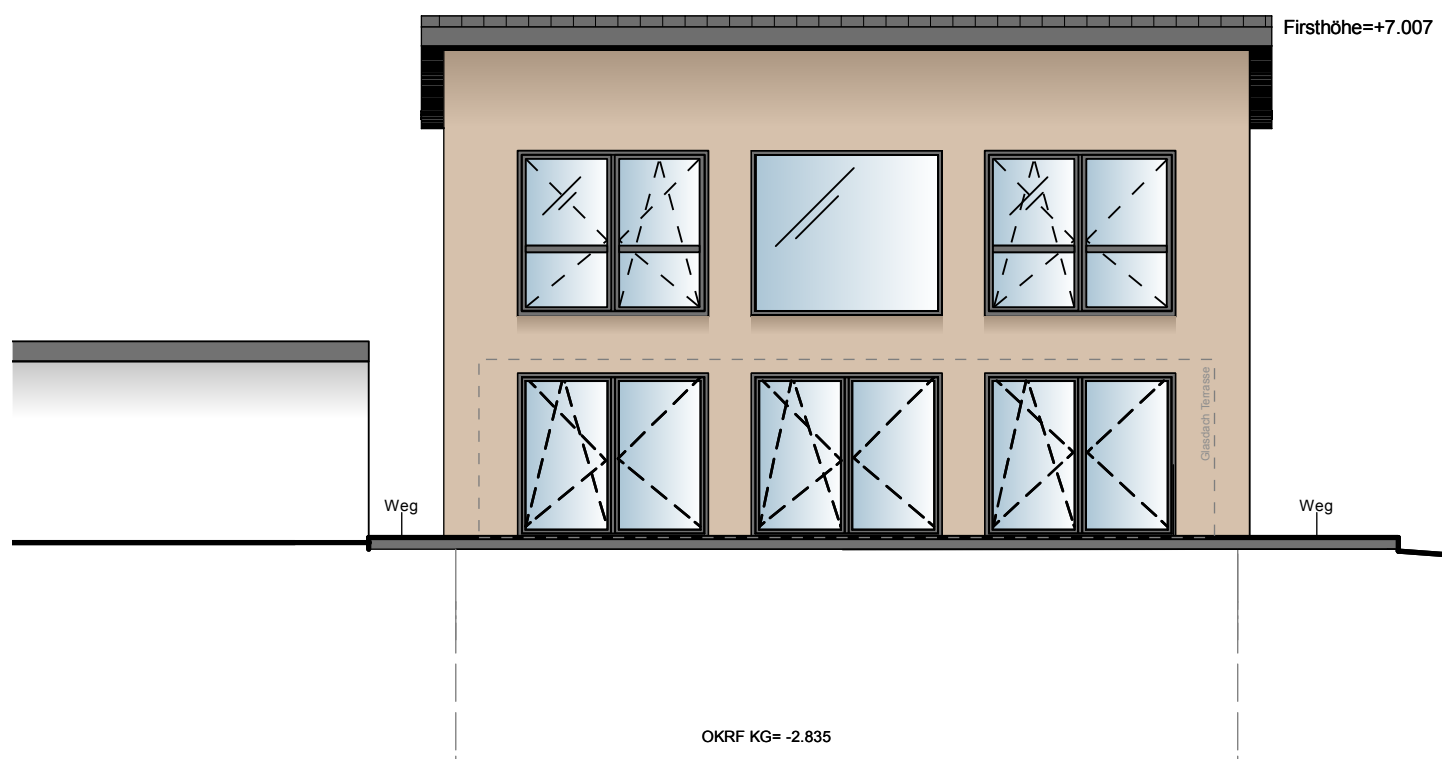
MODERN. EFFIZIENT. VIELSEITIG. EINFAMILIENHAUS.

Das moderne Einfamilienhaus verfügt über eine Komfortausstattung und wird in einem ausgezeichneten Zustand übergeben.

Das Haus ist auf dem höchsten Energiestandard geplant und mit hochwertigen Materialien in Holzrahmen-Bauweise erstellt.

Bei dem Haus handelt es sich um 2 Vollgeschosse und einem Kellergeschoss, dabei werden alle Räume über eine Luft-Luft Wärmepumpe beheizt. Der amerikanisch, offene Küchengrundriss und die bodentiefen Fenster bieten ein hochwertiges, modernes Wohnambiente für die ganze Familie.

Besonders zu erwähnen ist, dass die Immobilie mit gepflasterten Einfahrten, einer Garage, einem Stellplatz und einschließlich der angelegten Terrassen und Gartenhäuschen übergeben werden.



TECHNIK. ECKDATEN. AUSSTATTUNG. MODERN.

Dieses moderne Einfamilienhaus bietet in jeder Hinsicht Vielseitigkeit auf höchstem Niveau. Es ist voll unterkellert und hat durch seine KfW-40-Standard Dämmung warme Kellerräume, die zum Büro, zur Hobbywerkstatt oder Ähnlichem genutzt werden können.

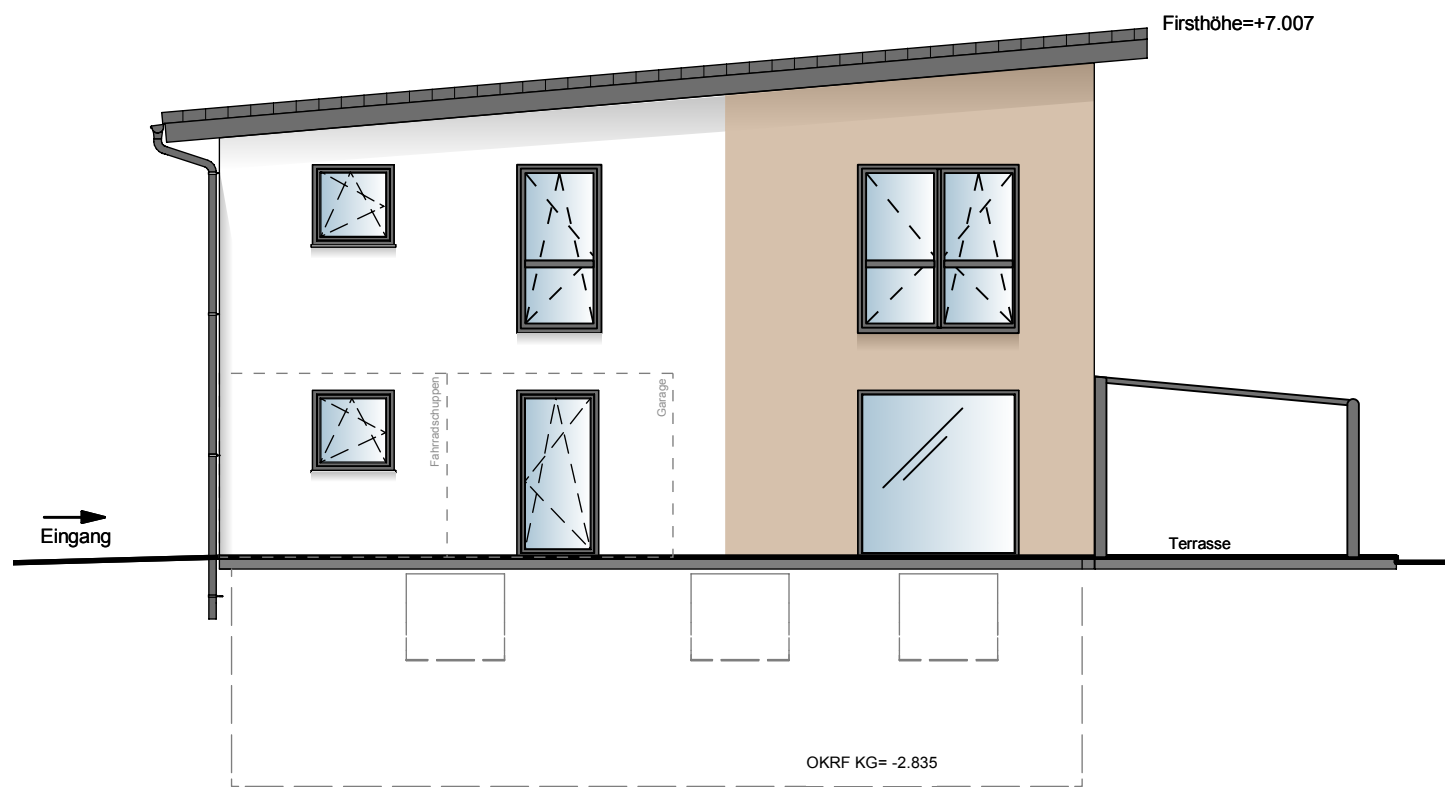
Energetisch ist das Haus modern ausgestattet und verfügt über eine Wärmepumpe, sowie vorbereitende Maßnahmen für eine PV-Anlage durchgeführt wurden. Die Loxone Steuerung kreiert ein Smart Home und sorgt für eine automatische Beschattung, eine Alarmanlage, eine Wassermelde- und Brandmeldezentrale und alles bleibt stets erweiterbar.

Der Garten bietet viel Platz, z.B. für einen Pool, eine ca. 48,6qm Außenterrasse (davon 35qm überdacht) und einen Geräteschuppen. Der Garten ist komplett eingezäunt größtenteils mit Gabionen und hat je ein Gartentor links und rechts mit einem barrierefreien Zugang. Außerdem gibt es einen eigenen Brunnen, eine automatische Bewässerung des gesamten Gartens und ein zusätzliches 2-flügliges Gartentor von 3m Breite auf der Südseite, so dass man mit seinem Anhänger oder Ähnlichem Zugang zum Garten hat.

Das Grundstück besitzt eine Garage mit elektrischem Sektionaltor und separatem Fahrradschuppen und einen Platz für z.B. eine Doppelgarage oder einem Carport auf der anderen Seite des Hauses. Der Käufer/ die Käuferin erhält die gesamte Baudokumentation des Hausherstellers, wie z.B. Ausführungszeichnungen oder Dichtigkeitsmessungen von uns.

ECKDATEN

Preis	989.000,00€
Grundstück	733qm Kosten, Miteigentum am Zufahrtsweg
Hausgröße	ca. 185qm + ca. 100qm KellerBadezimmer
Gäste-WC	1
Terrasse	ja
Abstellraum	ja
Objektzustand	Erstbezug
Baujahr	2019/2020
Ausstattung	gehobene Qualität
Heizungsart	Luft-Luft-Wärmepumpe Proxon incl. Belüftungsanlage
Gaskamin	ja, per App steuerbar
Photovoltaik	möglich (vermasstes Leerrohr vom Dach bis zum Zählerschrank im Keller)
Abwasser	Schmutzwasserentsorgung über Druckwasserpumpe
Energetischer Standard	Haus entspricht Kfw40-Standard, bei Nachrüstung von Photovoltaik auch 40+
SmartHome	ja, Steuerung per Loxone
Lüftungsanlage	ja
Kameraüberwachung	ja
Stellplatz	1 (vor Garage) 2 weitere auf der anderen Seite (hier auch Platz für eine zusätzl. Garage)
Garage	1
Pool	möglich



TECHNIK. ECKDATEN. AUSSTATTUNG. MODERN.

Dieses moderne Einfamilienhaus bietet in jeder Hinsicht Vielseitigkeit auf höchstem Niveau. Es ist voll unterkellert und hat durch seine KfW-40-Standard Dämmung warme Kellerräume, die zum Büro, zur Hobbywerkstatt oder Ähnlichem genutzt werden können.

Energetisch ist das Haus modern ausgestattet und verfügt über eine Wärmepumpe, sowie vorbereitende Maßnahmen für eine PV-Anlage durchgeführt wurden. Die Loxone Steuerung kreiert ein Smart Home und sorgt für eine automatische Beschattung, eine Alarmanlage, eine Wassermelde- und Brandmeldezentrale und alles bleibt stets erweiterbar.

Der Garten bietet viel Platz, z.B. für einen Pool, eine ca. 48,6qm Außenterrasse (davon 35qm überdacht) und einen Geräteschuppen. Der Garten ist komplett eingezäunt größtenteils mit Gabionen und hat je ein Gartentor links und rechts mit einem barrierefreien Zugang. Außerdem gibt es einen eigenen Brunnen, eine automatische Bewässerung des gesamten Gartens und ein zusätzliches 2-flügliges Gartentor von 3m Breite auf der Südseite, so dass man mit seinem Anhänger oder Ähnlichem Zugang zum Garten hat.

Das Grundstück besitzt eine Garage mit elektrischem Sektionaltor und separatem Fahrradschuppen und einen Platz für z.B. eine Doppelgarage oder einem Carport auf der anderen Seite des Hauses. Der Käufer/ die Käuferin erhält die gesamte Baudokumentation des Hausherstellers, wie z.B. Ausführungszeichnungen oder Dichtigkeitsmessungen von uns.

ECKDATEN

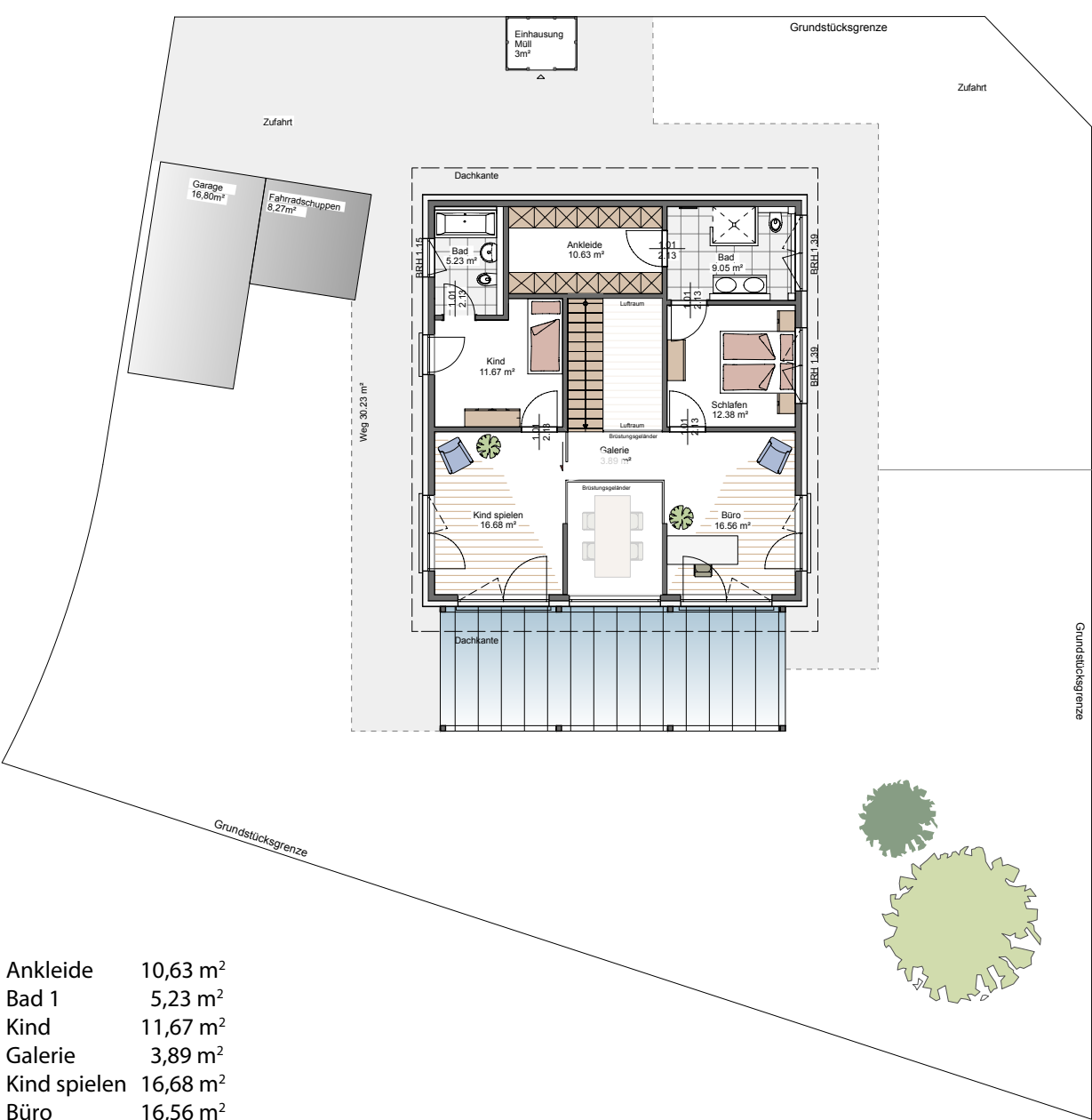
Preis	989.000,00€
Grundstück	733qm Kosten, Miteigentum am Zufahrtsweg
Hausgröße	ca. 185qm + ca. 100qm KellerBadezimmer
Gäste-WC	1
Terrasse	ja
Abstellraum	ja
Objektzustand	Erstbezug
Baujahr	2019/2020
Ausstattung	gehobene Qualität
Heizungsart	Luft-Luft-Wärmepumpe Proxon incl. Belüftungsanlage
Gaskamin	ja, per App steuerbar
Photovoltaik	möglich (vermasstes Leerrohr vom Dach bis zum Zählerschrank im Keller)
Abwasser	Schmutzwasserentsorgung über Druckwasserpumpe
Energetischer Standard	Haus entspricht Kfw40-Standard, bei Nachrüstung von Photovoltaik auch 40+
SmartHome	ja, Steuerung per Loxone
Lüftungsanlage	ja
Kameraüberwachung	ja
Stellplatz	1 (vor Garage) 2 weitere auf der anderen Seite (hier auch Platz für eine zusätzl. Garage)
Garage	1
Pool	möglich

ERDGESCHOSS.
OBERGESCHOSS.
KELLERGESCHOSS.
285,0 M2



Diele	12,22 m ²
Heizraum	11,23 m ²
Kochen/Essen	28,50 m ²
Bad	4,80 m ²
Gast	12,91 m ²
Wohnen	30,05 m ²

EG 99,71 m²



Ankleide	10,63 m ²
Bad 1	5,23 m ²
Kind	11,67 m ²
Galerie	3,89 m ²
Kind spielen	16,68 m ²
Büro	16,56 m ²
Schlafen	12,38 m ²
Bad 2	9,05 m ²

OG 86,09 m²

ERDGESCHOSS. OBERGESCHOSS. KELLERGESCHOSS. 285,0 M2



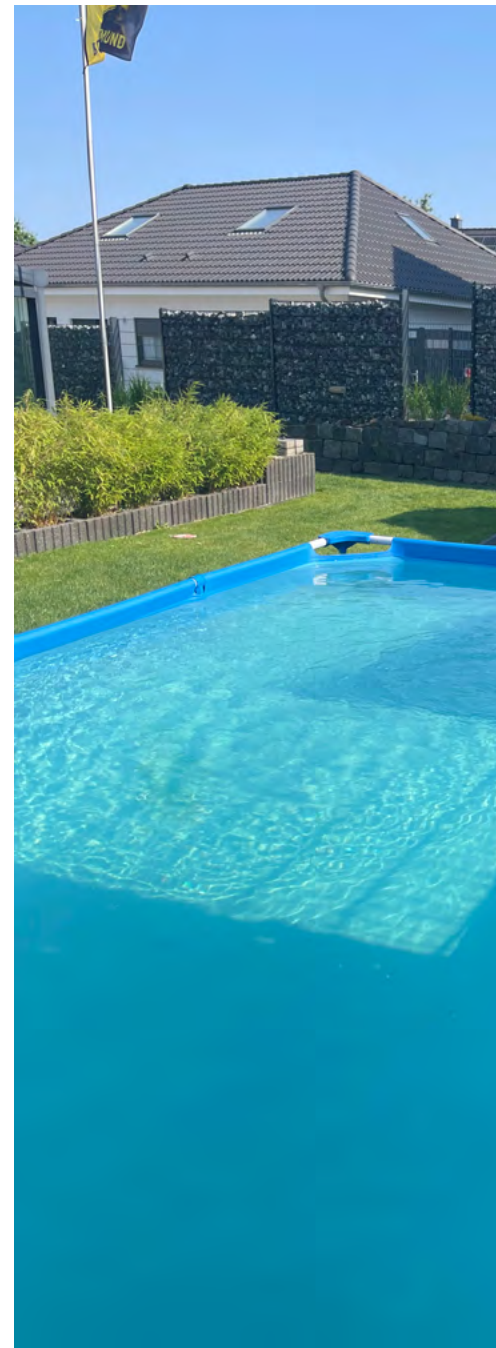
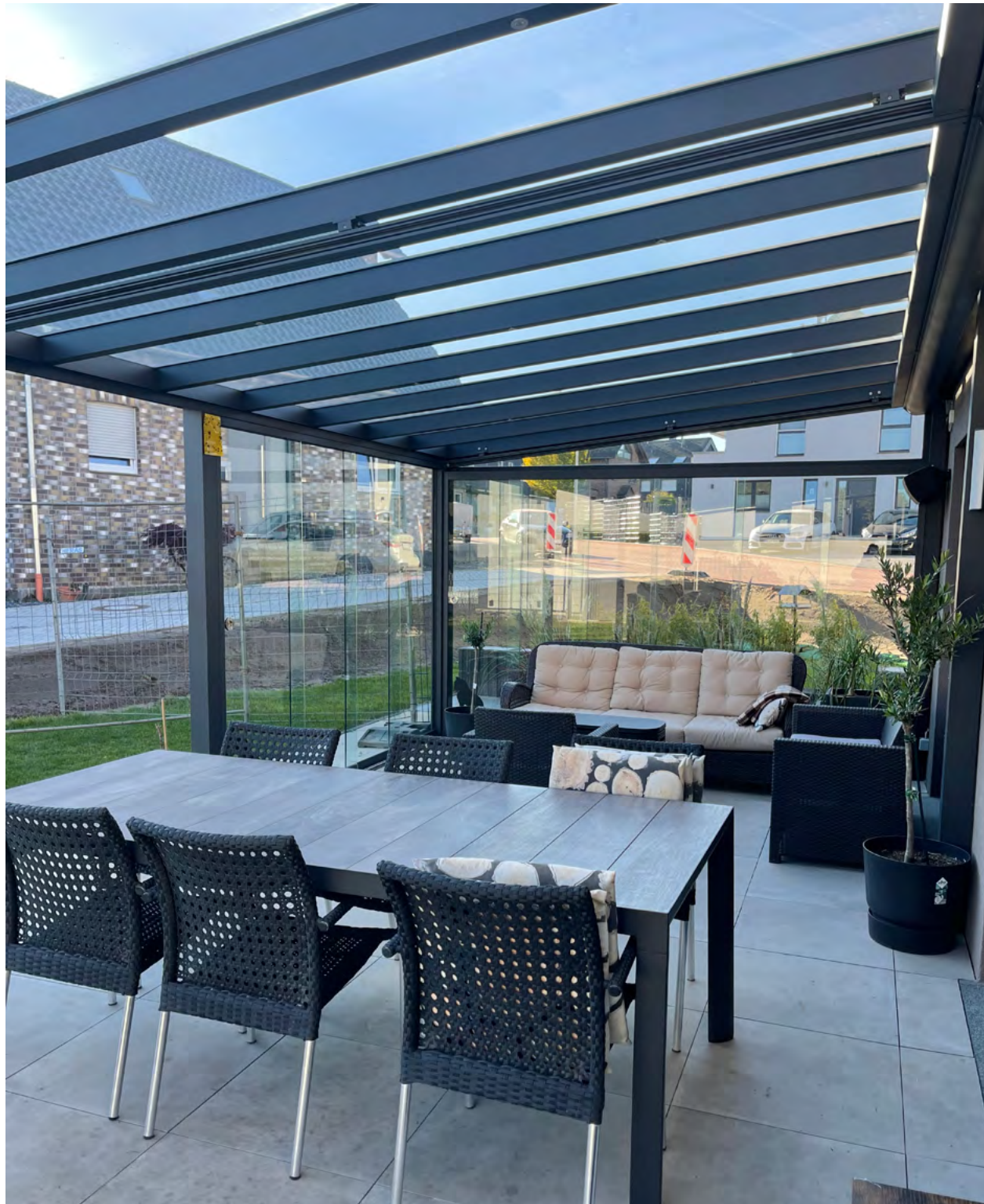


EINGANG
GARAGE
MODERN



OFFENHEIT GARTEN TERRASSE

VIELSEITIGKEIT UND KOMFORT IM INNEN UND AUSSEN





MODERNES
KÜCHENERLEBNIS
FLEXIBILITÄT IM ALLTAG

OFFENHEIT UND STIL IM WOHNBEREICH





EINE GALERIE.
ZUM WOHLFÜHLEN



RÜCKZUG IM OBERGESCHOSS WELLNESS ZU HAUSE



EIN TRAUM IN DER NATUR DES RUHRGEBIETS OER-ERKENNSCHWICK

Exposé Einfamilienhaus Am Hilgenbach 10