

Exposé

Einfamilienhaus in Gronau-Epe

**RESERVIERT!!! Freistehendes, gepflegtes
Einfamilienhaus am Rande der Eper Bülden!**



Objekt-Nr. OM-309728

Einfamilienhaus

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:
Harald Hörmann

48599 Gronau-Epe
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	638,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	148,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	116,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das im Jahr 1971 massiv erbaute, verklinkerte und vollunterkellerte Einfamilienhaus befindet sich in herrlicher Ortsrandlage von Gronau-Epe.

Die Immobilie steht auf einem großzügigen Eigentumsgrundstück mit einer Fläche von 638 m³ und bietet Platz für eine große Familie.

Das Objekt hat eine Wohnfläche von ca. 148 Quadratmetern, die sich auf 1,5 Geschosse verteilt. Die Immobilie verfügt über einen Vollkeller, eine Garage und einen großen Garten mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Über die Hauseingangstür auf der Vorderseite des Hauses betritt man die große offene Diele, die Zugang zu den Wohn- und Schlafräumen des Erdgeschosses bietet. Von der Diele hat man auch einen direkten Zugang zum Obergeschoss und Keller.

Im Erdgeschoss befindet sich ein helles und geräumiges Wohnzimmer mit offenem Esszimmer und Zugang zur überdachten Terrasse und dem uneinsehbaren Garten. Das Esszimmer ist ein Durchgangszimmer zur Küche. Des Weiteren sind im vorderen Bereich des Erdgeschosses ein Elternschlafzimmer sowie ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich 3 große Schlafzimmer und ein großes Badezimmer mit einem angrenzenden Abstellraum. Außerdem bietet der isolierte Dachboden eine weitere Ausbaureserve.

Im Keller befinden sich sämtliche Anschlüsse der Hausversorgung sowie die Heizungsanlage und ein Waschmaschinenanschluss. Es sind 3 Kellerräume sowie ein Heizungsraum vorhanden. Hinzu bietet dieses Einfamilienhaus eine eigene Grundwasserversorgung an.

Zur Immobilie gehört eine Garage für Kfz, Fahrräder u.v.m. Parkmöglichkeiten vor dem Haus sind gegeben. Des Weiteren gibt es ein kleines, massiv gebautes Gartenhaus mit Abstellmöglichkeiten für Maschinen und Gartengeräte.

Ihr neues Zuhause am Rande der Eper Bülden ist die perfekte Wahl für alle, die eine ruhige und naturnahe Wohnumgebung schätzen und dennoch nicht auf die städtischen Annehmlichkeiten verzichten möchten.

Das Haus kann kurzfristig übernommen werden und wird ohne zusätzliche Maklercourtage angeboten.

Ausstattung

Die Decken im Wohn-/Esszimmer sowie Eingangsbereich sind mit hellen Eicheböden holzvertäfelt.

Die Treppen zum Obergeschoss und Keller sind mit einem Metallgeländer und Holzstufen erstellt.

Das Haus verfügt über einen isolierten Dachboden mit Betondecke.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie liegt an einer verkehrsberuhigten Straße (Sackgasse) mit Blick auf die Eper Bülden.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Wald mit dem Eper Büldenfreibad, der zu schönen Spaziergängen mit der gesamten Familie, dem Hund oder auch zum Joggen einlädt. Die Reitanlage des RZfV Epe, der Fußballverein des FC Epe und der Hundeverein des OG Epe sind ebenfalls in Sichtweite des Hauses gelegen.

Die Entfernung zur Ortsmitte sind ca. 1,5 km. Bushaltestellen sind fußläufig zu erreichen. Kindergärten, Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Apotheken sind ebenfalls in der näheren Umgebung angesiedelt.

In 6 Minuten ist der Eper Bahnhof mit Verbindungen nach Enschede und Dortmund erreicht.

Die Auffahrt der A31 und der B54 sind in ca. 6-8 Autominuten zu erreichen. Die niederländische Grenze ist ca. 15 Minuten entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	251,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Seitenansicht

Exposé - Galerie



Rückansicht



Rückansicht

Exposé - Galerie



Rückansicht



Rückansicht

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Diele



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Bad

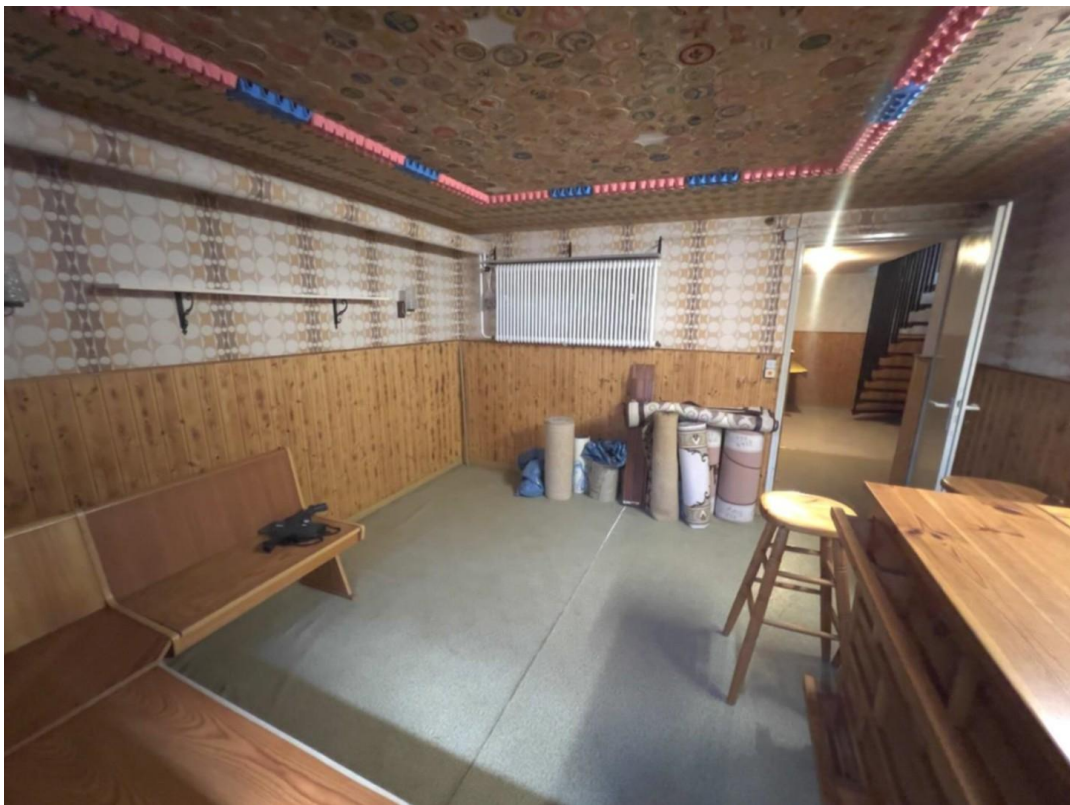


Heizungsraum

Exposé - Galerie

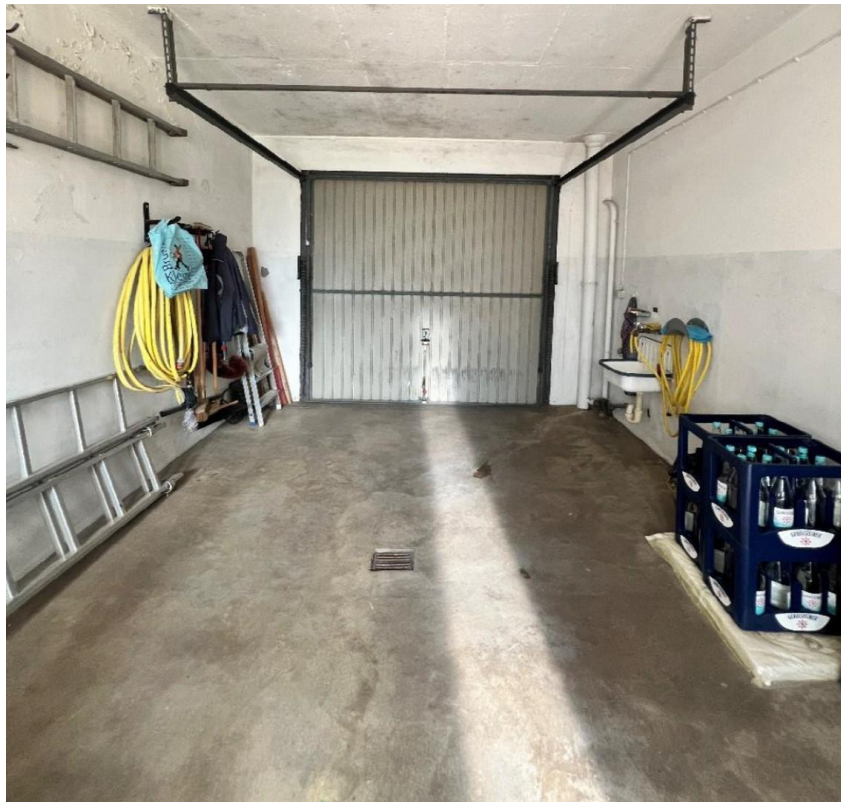


Keller 1



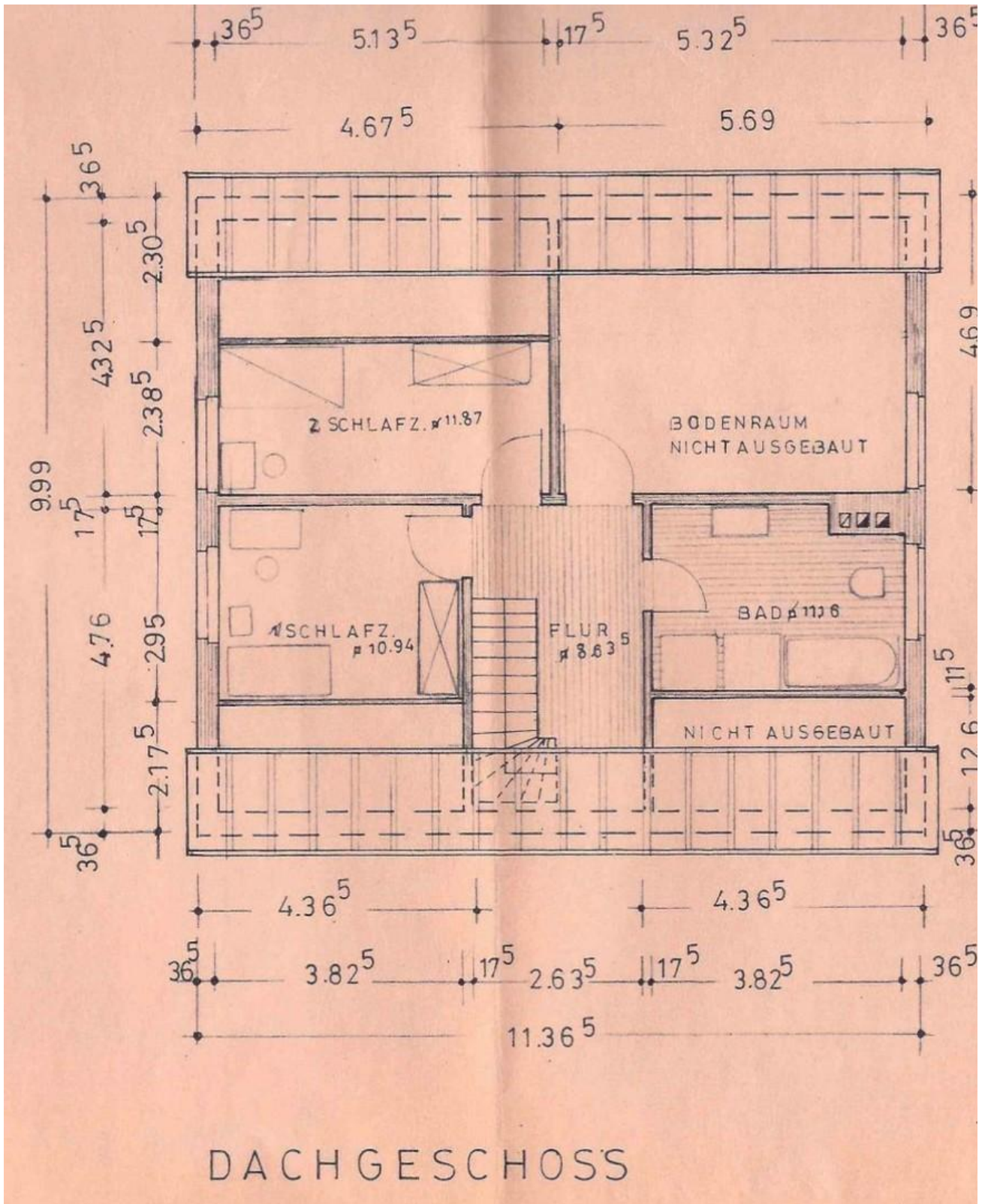
Keller 2

Exposé - Galerie



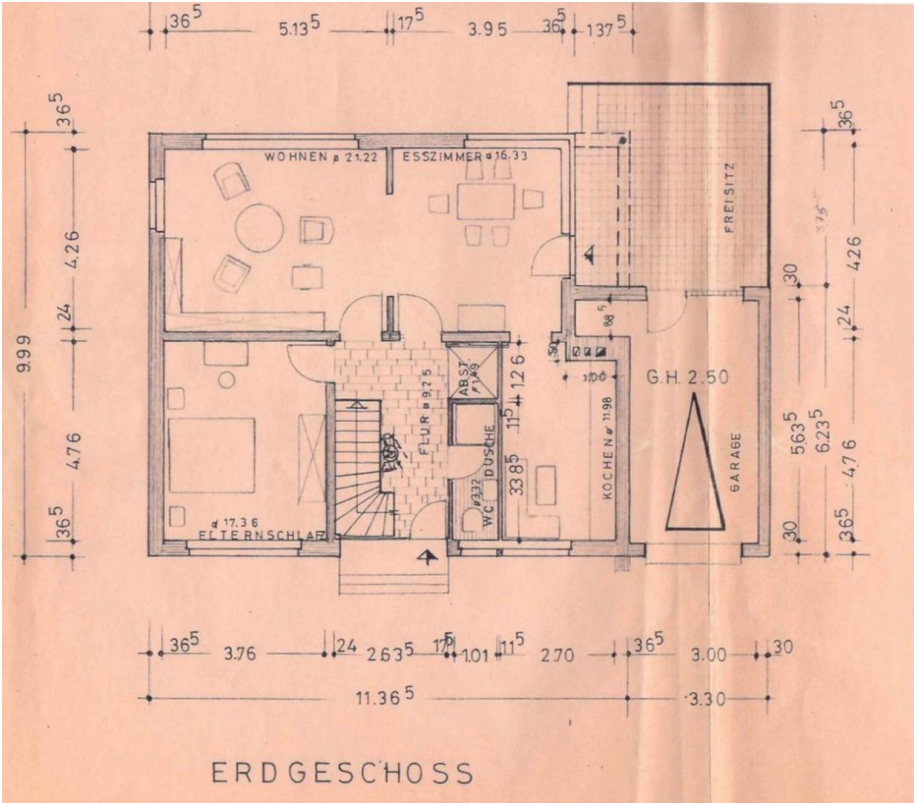
Garage

Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss