

Exposé

Villa in Würselen

Luxuriöses Einfamilienhaus in beliebter Wohnlage in Würselen



Objekt-Nr. OM-310361

Villa

Verkauf: **880.000 €**

Ansprechpartner:
Kurt Groten

52146 Würselen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	600,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	240,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses 2,5-geschossige Einfamilienhaus bietet einen Wohnkomfort, der seinesgleichen sucht. Es befindet sich praktisch im Neuzustand. Sowohl bei der Bauausführung, der Energieeffizienz als auch bei der Grundrissgestaltung und der Innenausstattung wurde höchsten Wert auf Qualität gelegt. Bereits das äußere Erscheinungsbild repräsentiert die Exklusivität der Immobilie. Das großzügige Entree führt in den Wohn-Essbereich mit offenem Kamin. Eine Deckenhöhe von 2,80 m sorgt für ein offenes und angenehmes Raumgefühl. Von 2 Seiten erreicht die große loungeartige Terrasse und den aufwendig angelegten Garten mit Teehaus und Wasserspiel.

Das Obergeschoss besteht aus einem Elterntrakt mit Schlafzimmer, separater Ankleide und großem wellnessartigen Bad. Zuzüglich verfügt das Obergeschoss über 3 weitere Zimmer und weiterem Badezimmer.

Das Dachgeschoss wurde vorsorglich ausgebaut und verfügt über weitere 60 qm.

Das 3-fach abgedichtete Untergeschoss hat mit einer Deckenhöhe von 2,40 m Wohnqualität. Hier befindet sich neben diversen Abstell- und Versorgungsräumen ein weiterer Raum von ca 30 qm sowie ein 2. Einbauküche.

Eine Sauna mit Dusche und Ruhebereich dienen zur Entspannung.

Ausstattung

Emsländer Klinker

Glasierte schwarze Dachtonpfannen

Fußbodenbeläge aus Granit und in den Schlafräumen Parkett

Granittreppe mit Edelstahlgeländer

Fußbodenheizung

Weißer Kunststofffenster mit verstärktem Einbruchschutz und elektrischen Rolläden

Alarmanlage

Weißer Hochglanzküche von Siematic mit Miele Geräten

Diverse Einbauschränke

Dornbracht-Armaturen in den Bädern

Integrierte Decken- und Wandspots

Elektrische Sonnenmarkisen

Aufwendige Außenanlage mit Teehaus und Wasserspiel

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das hier angebotene Einfamilienhaus befindet sich in einem - vor allem bei Familien - beliebten, verkehrsberuhigten Neubaugebiet im Stadtteil Morsbach.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	53,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



