

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Erkelenz

### Traumhaus mit Garten in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-311957

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:  
Franziska Dobermann

41812 Erkelenz  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                       |                |                |
|-------------------|-----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr           | 1955                  | Übernahmedatum | 01.11.2025     |
| Grundstücksfläche | 249,00 m <sup>2</sup> | Zustand        | saniert        |
| Etagen            | 2                     | Schlafzimmer   | 1              |
| Zimmer            | 2,00                  | Badezimmer     | 1              |
| Wohnfläche        | 108,00 m <sup>2</sup> | Garagen        | 1              |
| Energieträger     | Gas                   | Stellplätze    | 2              |
| Übernahme         | ab Datum              | Heizung        | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese liebevoll gepflegte Doppelhaushälfte im beliebten Ortsteil Lövenich wurde um 1955 in solider Massivbauweise erbaut. Sie besticht durch die ruhige Lage und wurde zwischen 2013 und 2015 umfassend saniert. Dabei wurden unter anderem das Dach, die Leitungen, Fenster, Heizung und das Badezimmer modernisiert.

Ein besonderes Highlight ist der elegante Specksteinkaminofen im Wohn- und Essbereich, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Zudem ist das Haus auf beiden Etagen mit einer festinstallierten Klimaanlage ausgestattet, die auch an heißen Tagen für angenehme Temperaturen sorgt.

Die Wohnfläche beträgt 108qm, außerdem verfügt das kleine Traumhäuschen über einen vollständig ausgebauten Keller sowie Spitzboden. Der Garten ist neu angelegt, aufgrund der vollständigen Umzäunung nicht einsehbar und in Süd-West-Ausrichtung.

Auf Wunsch ließe sich das sehr großzügige Schlafzimmer unterteilen, um einen weiteren Raum zu schaffen und auch einer Familie genügend Platz zu bieten. Die weiteren Räumlichkeiten teilen sich wie folgt auf:

Erdgeschoss: Wohn- und Esszimmer, Diele, Küche, Gäste-WC, Garderobe

Dachgeschoss: helles Bad (mit Doppelwaschtisch, Badewanne und großer Dusche), Schlafzimmer

Spitzboden: Abstellraum, Büro

Eine schnelle Internetleitung (250 Mbits) ist gegeben.

Die Übernahme des Hauses ist nach Absprache, allerdings frühestens im Herbst/Winter 2025, möglich.

## Ausstattung

Das Wohnobjekt bietet eine Vielzahl an modernen Ausstattungsmerkmalen, die sowohl Komfort als auch Energieeffizienz gewährleisten:

- Unterkellerung mit Außentreppe: Der großzügige Keller ist über eine praktische Außentreppe zugänglich und bietet zusätzlichen Stauraum sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

- Gaszentralheizung: Die im Jahr 2014 installierte Gaszentralheizung sorgt für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung des gesamten Hauses

- Küche: Die im Jahr 2022 neu eingebaute Küche mit weißen Fronten und Holzoptikdetails lässt keine Wünsche offen! Sie verfügt über viel Stauraum und die notwendigen Elektrogeräte des alltäglichen Lebens

- Kunststofffenster mit dreifacher Isolierverglasung: Die hochwertigen Kunststofffenster, die 2015 eingebaut wurden, bieten hervorragende Wärmedämmung und tragen zur Reduzierung der Energiekosten bei

- Elektrische Rollläden: Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die nicht nur den Komfort erhöhen, sondern auch zusätzlichen Schutz und Privatsphäre bieten

- Garage und zwei Stellplätze: Die Immobilie verfügt über eine geräumige Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze, die ausreichend Platz für Fahrzeuge bieten

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich fast direkt am Feld gelegen in einer ruhigen Wohnstraße von Erkelenz-Lövenich. Fußläufig kann man u.a. die öffentlichen Verkehrsmittel, diverse Kindergärten, die Grundschule, mehrere Arztpraxen sowie eine Apotheke erreichen. Supermärkte gibt es im Nachbarort Baal oder in Erkelenz.

Die Autobahnen A46, A61 und A44 sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte.

Zusammengefasst bietet die Lage eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 90,90 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |



## Exposé - Galerie



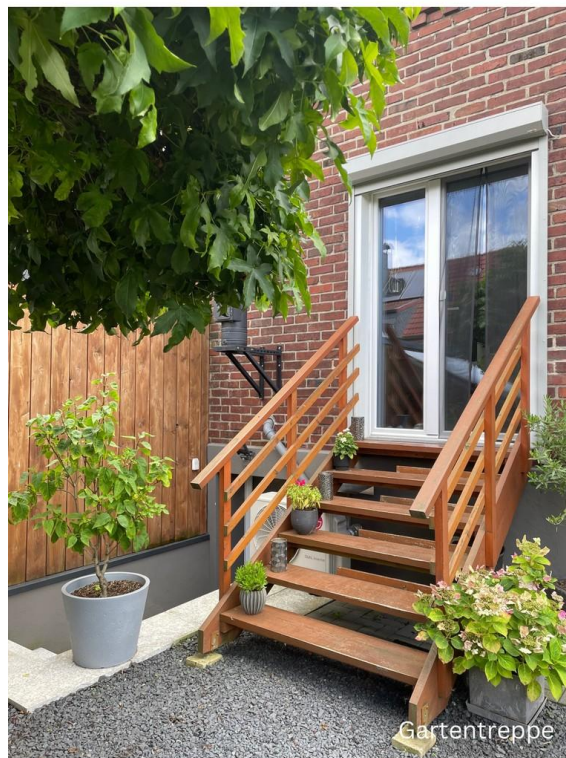
Garten mit Blick vom Türchen



# Exposé - Galerie



Holzlager und Terrasse Garten



Gartentreppe

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Blick Essbereich zum Flür EG



# Exposé - Galerie



Gäste-WC EG



Küche EG



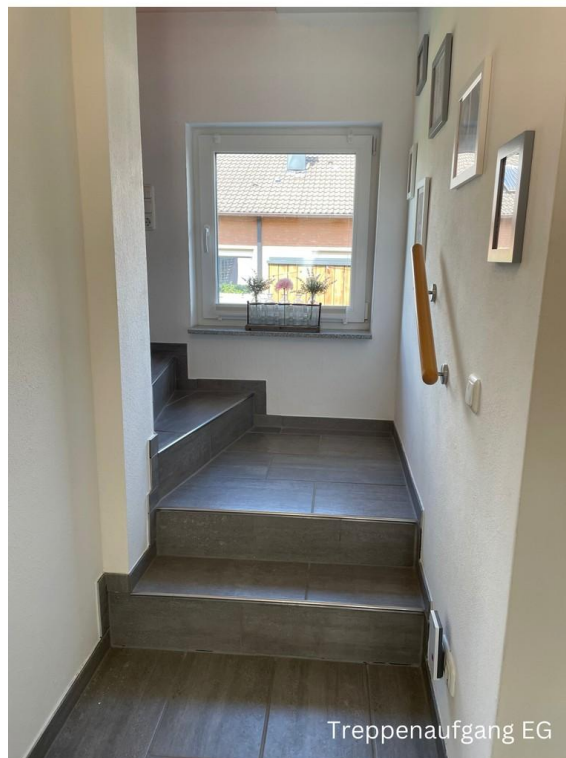
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

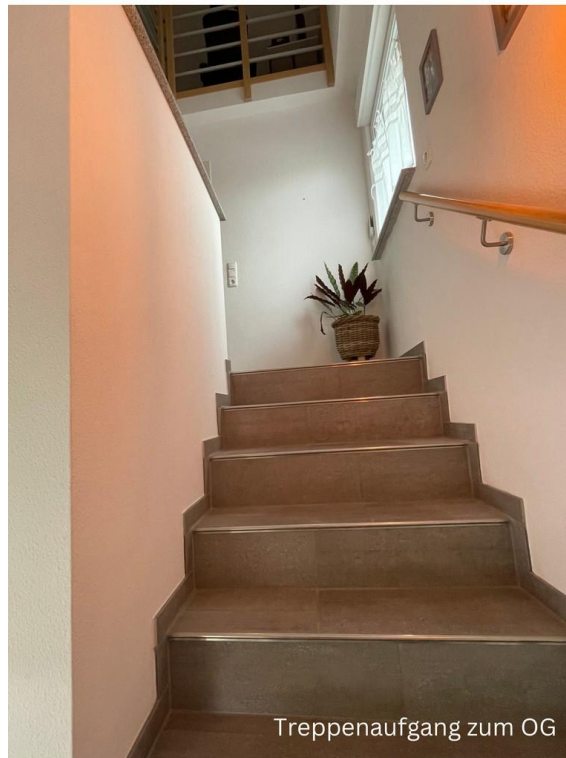


Eingangsbereich und Garderobe EG



Treppenaufgang EG

# Exposé - Galerie

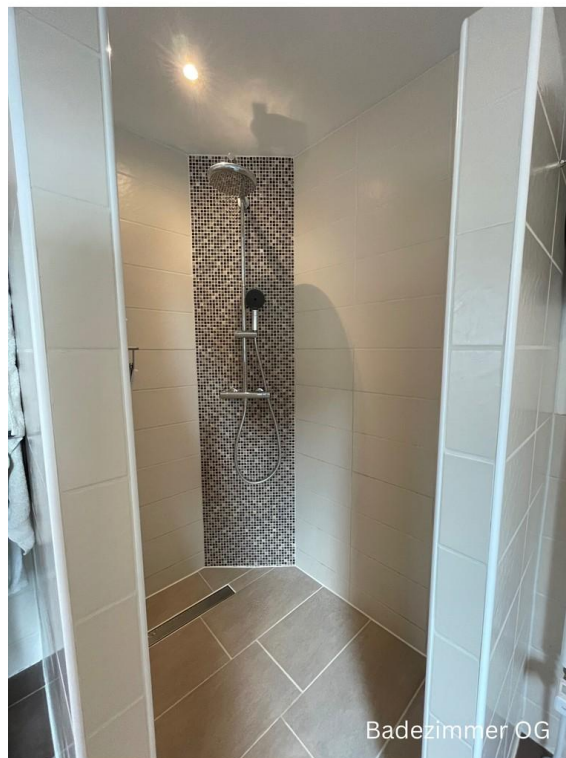


Treppenaufgang zum OG



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Flur OG mit Treppenaufgang zum DG

# Exposé - Grundrisse

