

Exposé

Einfamilienhaus in Niederkrüchten

Modernes, helles EFH mit sehr privatem Grundstück & Wintergarten



Objekt-Nr. OM-314464

Einfamilienhaus

Verkauf: **449.000 €**

41372 Niederkrüchten
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	490,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	127,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	24,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schönes, modernes, aber gemütliches EFH in gewachsener Wohnlage mit sehr privatem (uneinsehbarem) mittelgroßem Grundstück in Niederkrüchten Elmpt. Das Grundstück hat durch eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit noch das Nutzungsrecht an weiteren ca. 100 qm als Garten. Das von der renommierten Firma OKAL in Ständerbauweise erstellte Haus verfügt über ein großzügiges Erdgeschoss, mit offener Nobilia Einbauküche, Eßbereich, Wintergarten und Wohnzimmer. Alle Fenster EG & OG (bis auf Gäste WC u. Küche Front (Kempferfenster) sind bodentiefe Terrassentüren-/Fenster, daher sehr hell und gut zu belüften. Alle Fenster bis auf den Wintergarten sind mit diebstahlgesicherten Rolläden mit Handkurbel (sehr leichtgängig) versehen. Die doppelverglasten Fenster sind von der Firma WERU. Das Haus hat durch Dachschrägen eine offizielle Wohnfläche von 127,10 qm, verfügt aber über insgesamt 138 qm Grundfläche.

Ausstattung

Das Haus ist modern und gut ausgestattet. Es verfügt über eine Buderus Gastherme, einen HW-Raum, Gäste WC, drei Stellplätze, eine 3x9 Meter Garage (Stahlbeton der Firma Zapf) einen überdachten Wintergarten. Der Garten ist vielfältig und pflegeleicht angelegt (aber GRÜN). Es gibt 2 gepflasterte Terrassen. Alles ist eingezäunt, die Erweiterung (s.o.)benötigt noch ein paar Meter Zaun. Bäume sind so gestaltet, dass die Süd- u. Westseite im Sommer natürlichen Schatten haben.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Es ist ein schönes Haus, sowohl für eine Einzelperson gut nutzbar, sowie ein Paar oder eine kleine Familie. Die Umgebung ist tierfreundlich, also viel Spass! Am Ende der Wohnstrasse beginnt das Feld, so dass Kinder hier auch gut ohne Sorgen spielen können.

Lage

Abseits der Hauptverkehrsstraße in einer Seitenstraße gelegen. Fussläufig (5 Min.) Discounter, Bäcker, Pizzeria, Fastfood erreichbar. Vom Haus aus kann man ohne Straßen Überquerung in die Felder/ Richtung Wald starten.. Naturfans werden die nahe gelegenen Wälder etc. lieben (z.B. Naturschutzgebiet Schwalm-Nette, Lüsekamp, Nationalpark de Meinweg). Shoppingqueens (und -kings) werden das Outlet in Roermond lieben, Wassersportfans die dortigen Gewässer, die Maas und ihre Seen. Kulinarische Genüsse sind in der näheren Umgebung vielfältig vorhanden (Brüggen, Hariksee, Overhetfeld, Wegberg, Mönchengladbach). Elmpt selbst hat reelle, gute Pizzerien etc., Restaurants leider nicht mehr..

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	215,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Front

Exposé - Galerie



Wintergarten



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

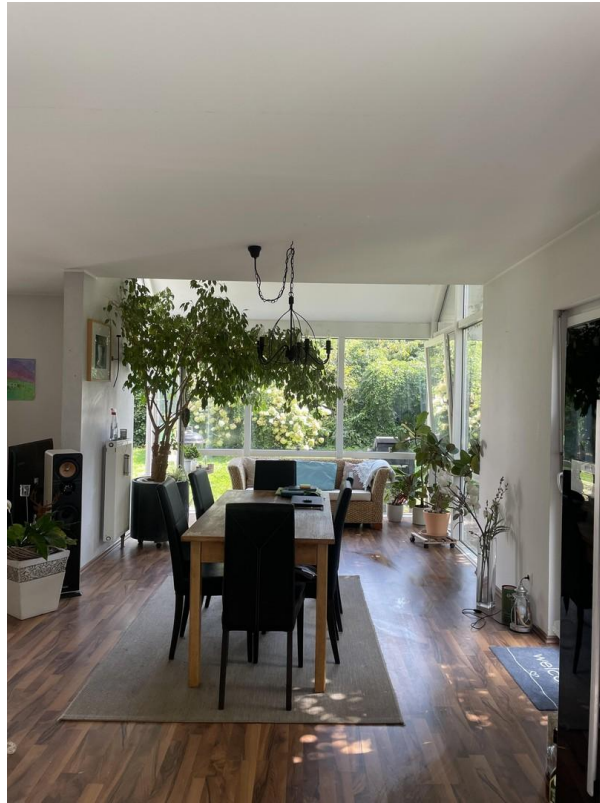


Essbereich



Einbauküche

Exposé - Galerie



Essbereich



Gäste WC EG

Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Empore

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



1 Schlafzimmer OG



Wintergarten

Exposé - Galerie

Objekt 3508: Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage

Zusammenstellung der Wohnfläche

Erdgeschoss

Wohnen:	34,00 m ²
Küche:	12,40 m ²
Wintergarten:	8,80 m ²
Diele:	12,30 m ²
WC:	3,60 m ²
HSWR:	8,00 m ²

WF EG gesamt **79,10 m²**

Dachgeschoss

Zimmer 1:	15,40 m ²
Zimmer 2:	11,90 m ²
Zimmer 3:	9,40 m ²
Bad:	7,50 m ²
Flur:	3,90 m ²

WF DG gesamt **48,10m²**

Wohnfläche gesamt **ca. 127,20 m²**

Zusammenstellung der Nutzfläche

Garage **ca. 23,50 m²**

Zusammenstellung des Kubus

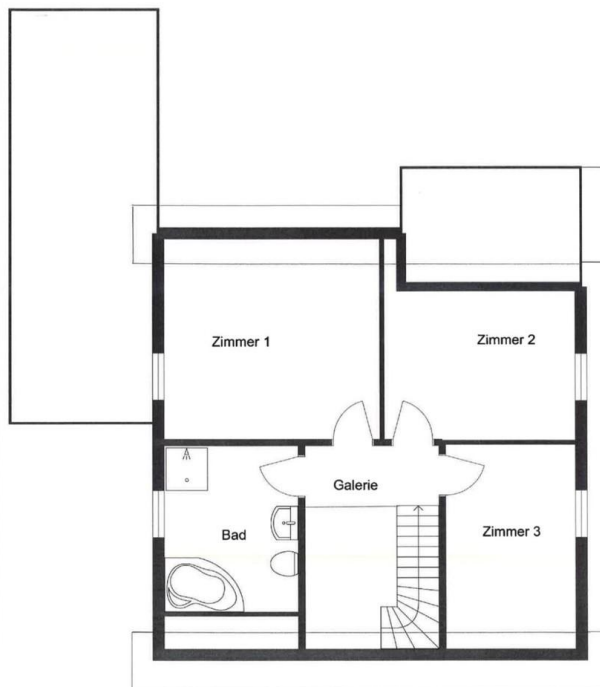
EG:	392,60 m ³
Winterg.:	18,70 m ³
DG:	154,50 m ³

Kubus Wohnhaus gesamt **ca. 565,80 m³**

Kubus Garage **ca. 74,00 m³**

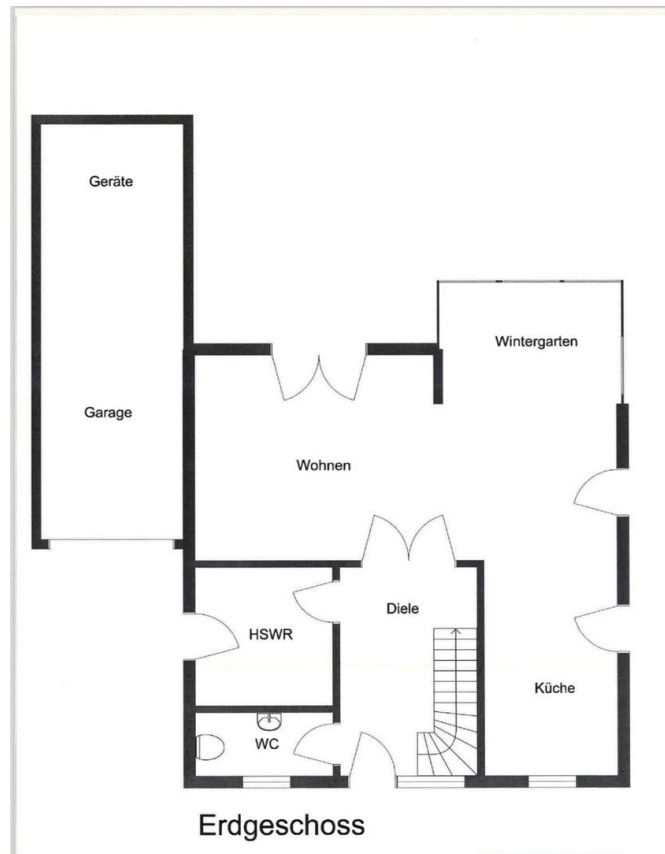
Aufgestellt nach vorh. Unterlagen! **Kein Aufmaß!** Zusammenstellung ohne Gewähr! 07.07.2023

Berechnungen



Dachgeschoss
Grundriss OG

Exposé - Galerie



Grundriss EG



Abendstimmung

Exposé - Galerie



Durchgang zum hinteren Garten



Garten

Exposé - Galerie



Katze ist nicht dabei:)



Garten

Exposé - Galerie



Vorgarten

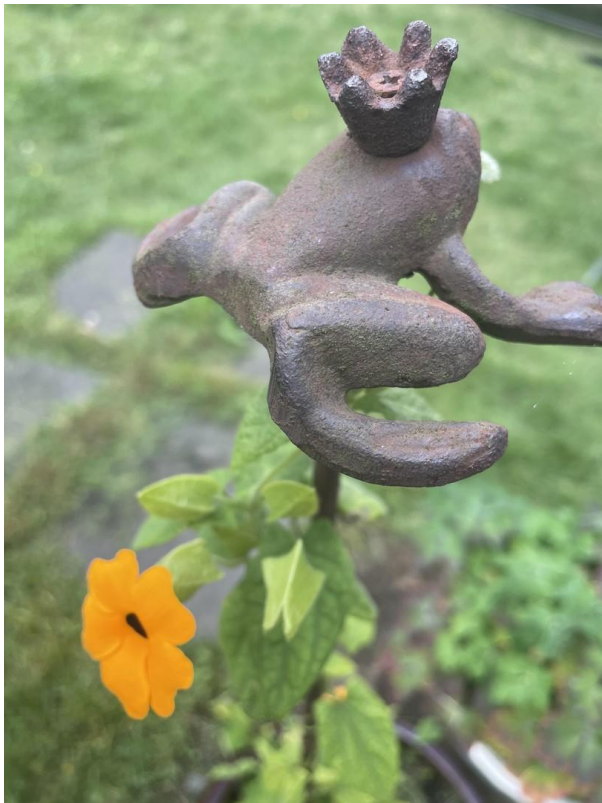


1-2 Stellplätze, Garage

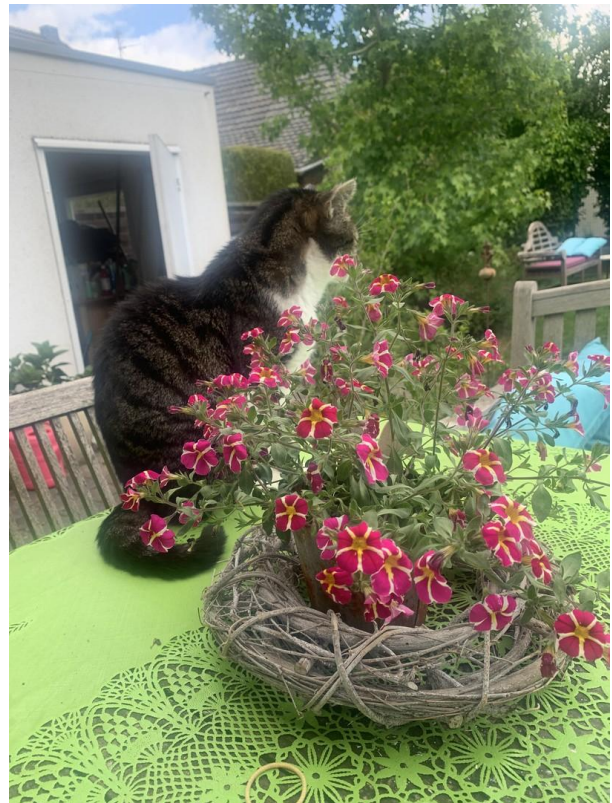
Exposé - Galerie



Garten



Gartenimpression

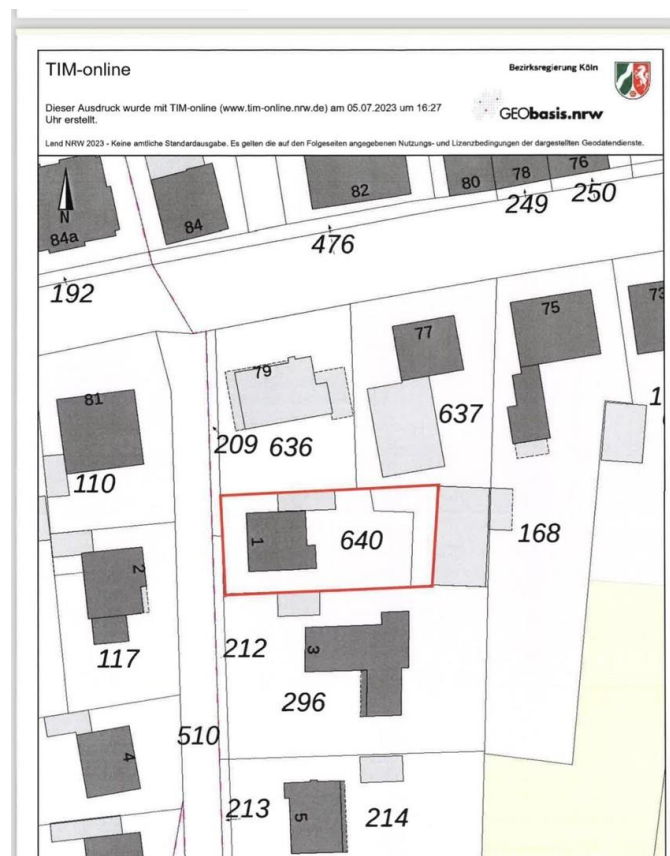


die Terasse

Exposé - Galerie



rechte Seite Vorgarten



Flurkarte