

# 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 <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	138,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	24,00 m <sup>2</sup>	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 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 ud gut zu belüften.

## Ausstattung

Das Haus ist modern, zweckmässig ausgestattet. Es verfügt über eine Buderus Gastherme, einen HW-Raum, Gäste WC, drei Stellplätze, eine 3x9 Meter Garage, einen überdachten Wintergarten. Der Garten ist vielfältig und pflegeleicht angelegt ( aber GRÜN). Es gibt 2 gepflasterte Terrassen. Alles ist eingezäunt, die Erweiterung 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!

## 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, Overhelfeld, 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



Front

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

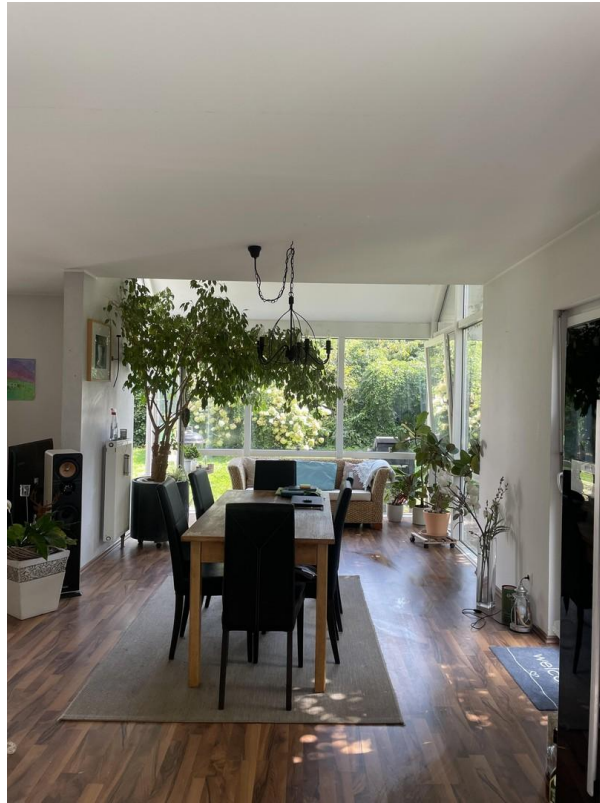


Essbereich



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 <sup>2</sup>
Küche:	12,40 m <sup>2</sup>
Wintergarten:	8,80 m <sup>2</sup>
Diele:	12,30 m <sup>2</sup>
WC:	3,60 m <sup>2</sup>
HSWR:	8,00 m <sup>2</sup>

**WF EG gesamt** **79,10 m<sup>2</sup>**

#### Dachgeschoss

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

**WF DG gesamt** **48,10m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche gesamt** **ca. 127,20 m<sup>2</sup>**

### Zusammenstellung der Nutzfläche

**Garage** **ca. 23,50 m<sup>2</sup>**

### Zusammenstellung des Kubus

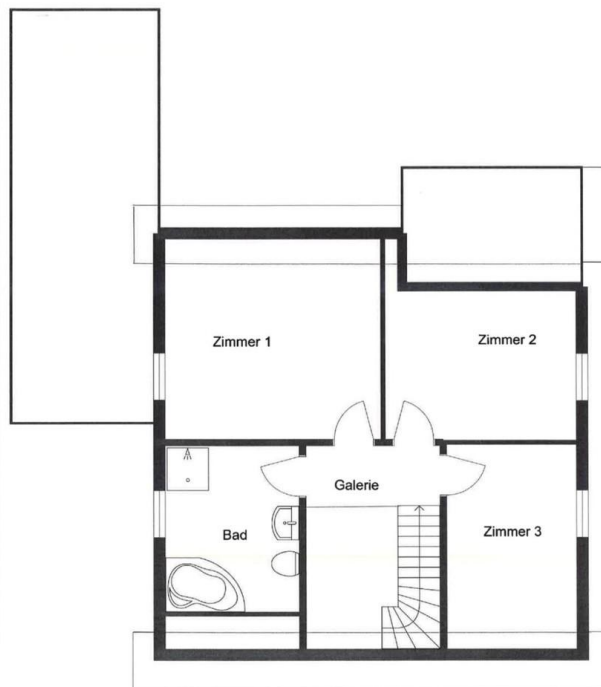
EG:	392,60 m <sup>3</sup>
Winterg.:	18,70 m <sup>3</sup>
DG:	154,50 m <sup>3</sup>

**Kubus Wohnhaus gesamt** **ca. 565,80 m<sup>3</sup>**

**Kubus Garage** **ca. 74,00 m<sup>3</sup>**

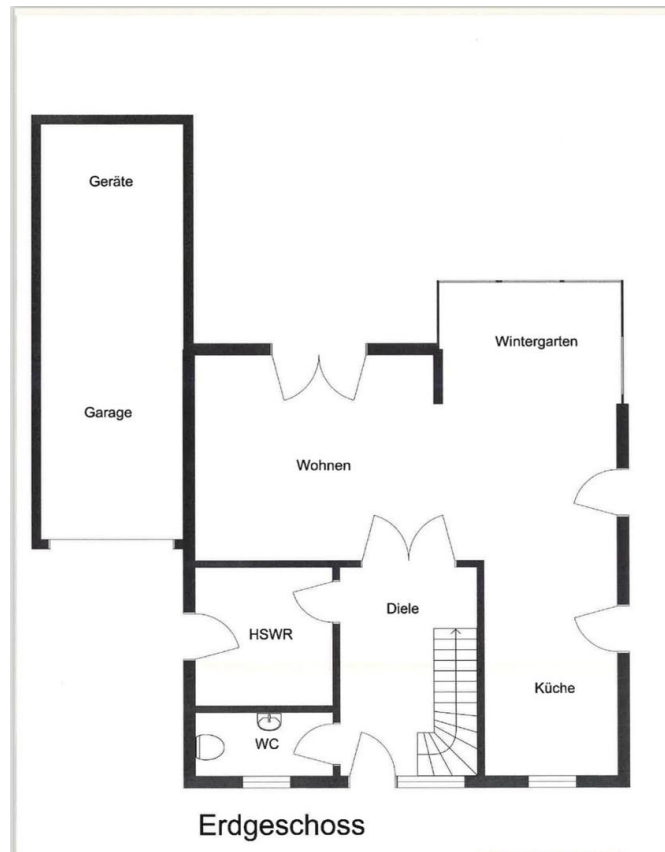
Aufgestellt nach vorh. Unterlagen! **Kein Aufmaß!** Zusammenstellung ohne Gewähr! 07.07.2023

## 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

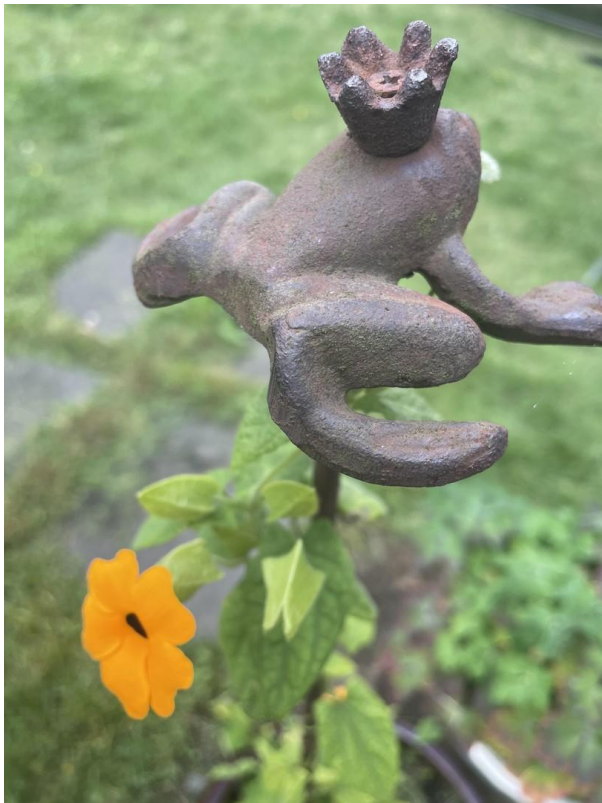


1-2 Stellplätze, Garage

# Exposé - Galerie



Garten



# Exposé - Galerie



Vorgarten