

## Einfamilienhaus in Geilenkirchen-Kraudorf

Für alle, die das Besondere suchen – exklusiver Wohnbereich,  
preisgekrönter Garten und 2 Baugrundstücke



### ECKDATEN

Objektnummer: 23.25

Baujahr: ca. 1996

Grundstück: ca. 3.662 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 167 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 682.000 Euro

Maklerhonorar: 3,57 % der Kaufsumme  
inkl. MwSt. als Käuferprovision



## OBJEKTBESCHREIBUNG

Dieses exklusive Einfamilienhaus ist ein wahrer Traum für alle Käufer, die das Besondere suchen. Es befindet sich auf einem 3.662 m<sup>2</sup> großen Anwesen mit zwei großzügigen Baugrundstücken, einem preisgekrönten Renaissancegarten und einer angrenzenden Streuobstwiese. Der offene Wohnbereich ist sehr hell und großzügig gestaltet und bietet eine atemberaubende Aussicht auf den Garten und die umliegende Landschaft. Die außergewöhnliche Fensterfront erstreckt sich vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss und sorgt für ein angenehmes Wohnklima mit freundlicher, lichtdurchfluteter Atmosphäre. Dieses außergewöhnliche Anwesen ist ein Juwel, das seinesgleichen sucht. Es bietet eine einzigartige Kombination aus Architektur, Natur und höchster Qualität und wird sicherlich die Herzen anspruchsvoller Käufer höher schlagen lassen.



## RAUMAUFTeilUNG

- Erdgeschoss: Diele mit gläsernem Windfang; Wohnbereich mit Empore und großer Fensterfront in den Garten; Küche mit Ausgang auf die Terrasse; Gäste-WC; Hauswirtschaftsraum; Zugang zur Garage
- Obergeschoss: Herrenzimmer; Schlafzimmer; Badezimmer mit Doppelwaschtisch in Natursteineinfassung, Wanne, Dusche und WC; Schlafzimmer mit Ausgang auf den Balkon; Ankleidezimmer
- Dachgeschoss: ca. 60 m<sup>2</sup> als Speicherfläche/Ausbaureserve
- Kellergeschoss: Heizungsraum; Vorratsraum; Kellerraum mit KüchENZEILE; Hausanschlussraum; Treppenaufgang zur Garage



## AUSSENBEREICH

**Garten:** Das Anwesen ist ein Paradies für Gartenliebhaber. Der preisgekrönte Renaissancegarten ist ein Meisterwerk der Landschaftsgestaltung und bietet eine Fülle von Blumen, Sträuchern und Bäumen, die mit großer Sorgfalt und Liebe zum Detail gepflanzt wurden. Der Garten ist geprägt von symmetrischen, geometrischen Formen, die von akkuraten Rasenflächen, gepflasterten Wegen und dekorativen Beeten umgeben sind. Darin eingebettet ist die Orangerie, die einen herrlichen Blick auf die umliegende Landschaft bietet. Diese kann als Rückzugsort dienen, um die Ruhe und Schönheit der Natur zu genießen. Das massiv gemauerte Sommerhaus im hinteren Gartenbereich ist mit einer kleinen Küchenzeile, einem Elektrokamin und einer Alarmanlage ausgestattet und bietet die perfekte Kulisse für gemütliche Abende mit Freunden und Familie.

Die Gartenbewässerung erfolgt über eine computergesteuerte Bewässerungsanlage, die sicherstellt, dass die Pflanzen immer ausreichend mit Wasser versorgt sind. Zudem verfügt das Anwesen über einen Tiefenbrunnen, der eine zuverlässige Wasserversorgung garantiert. Für Gartengeräte etc. steht ein separates Gerätehaus zur Verfügung, das ebenfalls alarmgesichert ist. Über die rückwärtig verlaufende Zufahrt ist das Gartengrundstück auch mit einem Fahrzeug, z. B. zur Entsorgung des Grünschnitts, erreichbar. Die Bepflanzung auf dem gesamten Gartengrundstück ist sehr aufwendig und geschmackvoll gestaltet. Jeder Winkel des Gartens und der angrenzenden Streuobstwiese ist mit einer Vielzahl von Pflanzen und Blumen geschmückt, die eine wahre Augenweide sind. Hier finden Sie alles, was das Herz begehrt, um die Natur in ihrer ganzen Schönheit zu genießen.

**Garage:** Die geräumige Garagenfläche ist Teil des Hauses und bietet ausreichend Platz für zwei Autos und weitere Gegenstände wie Fahrräder oder Werkzeug. Die Garage ist direkt mit dem Haus verbunden, so dass man bequem vom Haus in die Garage gelangen kann. Jede Seite der Doppelgarage hat ein eigenes elektrisches Sektionaltor, das bequem mit einer Fernbedienung oder einem Schalter an der Wand bedient werden kann. Vor der Garage befindet sich eine bekieste Fläche, auf der weitere Fahrzeuge ausreichend Platz finden. Zusätzlich steht ein weiterer Stellplatz mit Toranlage und direktem Gartenzugang auf dem seitlichen Grundstück zur Verfügung. Der Bereich vor dem Haus ist durch eine elektrische Toranlage gesichert, die ein zusätzliches Maß an Sicherheit und Privatsphäre bietet.



## BESONDERHEITEN

- + massive Bauweise
- + großzügige Platzverhältnisse
- + 2 Baugrundstücke inbegriffen
- + automatische Bewässerungsanlage im Garten
- + Fenster als Alufenster mit Isolierverglasung und hochwertigen Hartholzfensterläden (von innen per Kurbel zu schließen)
- + gemauertes Gartenhaus mit Küche, Kamin und Alarmanlage
- + Heizung als Öl-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
- + automatische Toröffnungsanlage mit Gegensprechfunktion
- + bauliche Vorrichtung für eine Wärmepumpe vorhanden
- + Tiefenbrunnen zur Gartenbewässerung (35 m Tiefe)
- + Böden im Objekt mit Fliesen- und Natursteinbelag
- + 20 cbm Zisterne zur Regenwasserspeicherung
- + Alarmanlage in Haupthaus, Gartenhaus sowie Gerätehaus
- + hochwertige Orangerie mit Stromanschluss
- + Einbruchsicherungen an allen Fenstertüren
- + Glasfaseranschluss
- + vom Haus aus steuerbare Außenbeleuchtung und Musikanlage
- + und viele weitere Extras mehr...







## OBJEKTDDETAILS

### KOSTEN & VERFÜGBARKEIT

Objektnummer:	23.25
Kaufpreis:	682.000 €
Maklerhonorar:	3,57 % der Kaufsumme inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Verfügbarkeit:	Verfügbar nach Absprache

### GEBÄUDEART & ZUSTAND

Erschließung:	vollerschlossen
Baujahr:	ca. 1996
Zustand:	gepflegt mit gehobener Ausstattung
Bauweise:	massive Bauweise

### FLÄCHEN & GRÖSSEN

Wohnfläche:	ca. 167 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 3.662 m <sup>2</sup>
Anzahl Räume:	4
Anzahl Schlafzimmer:	3
Separates WC:	1
Garage:	2

### ENERGIEEFFIZIENZ

Endenergiebedarf:	120,8 kwh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweisklasse:	D
Gebäudeart laut	Einfamilienhaus
Energieausweis:	
Heizungsart:	Zentralheizung
Primärenergieträger:	Öl





## LAGE DER IMMOBILIE

NRW / Kreis Heinsberg / Stadt Geilenkirchen / Ortsteil Kraudorf

Der Ort Kraudorf ist ein Ortsteil der Stadt Geilenkirchen. Geilenkirchen und die umliegenden Ortschaften haben einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Geilenkirchen verfügt über ein Schulzentrum mit einem breiten Angebot, von der Gesamtschule bis zu zwei Berufskollegs und einem Gymnasium. Aufgrund der Lage zum Autobahnanschluss A46 Richtung Düsseldorf – Neuss – Mönchengladbach sowie dem Bahnhof im Ort hat Geilenkirchen eine besondere Verkehrsgunst aufzuweisen.



## ERDGESCHOSS



# Fotogalerie Einfamilienhaus

in 52511 Geilenkirchen-Kraudorf

**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN





## OBERGESCHOSS



## KELLERGESCHOSS





## AUSSENBEREICH





# Fotogalerie Einfamilienhaus

in 52511 Geilenkirchen-Kraudorf





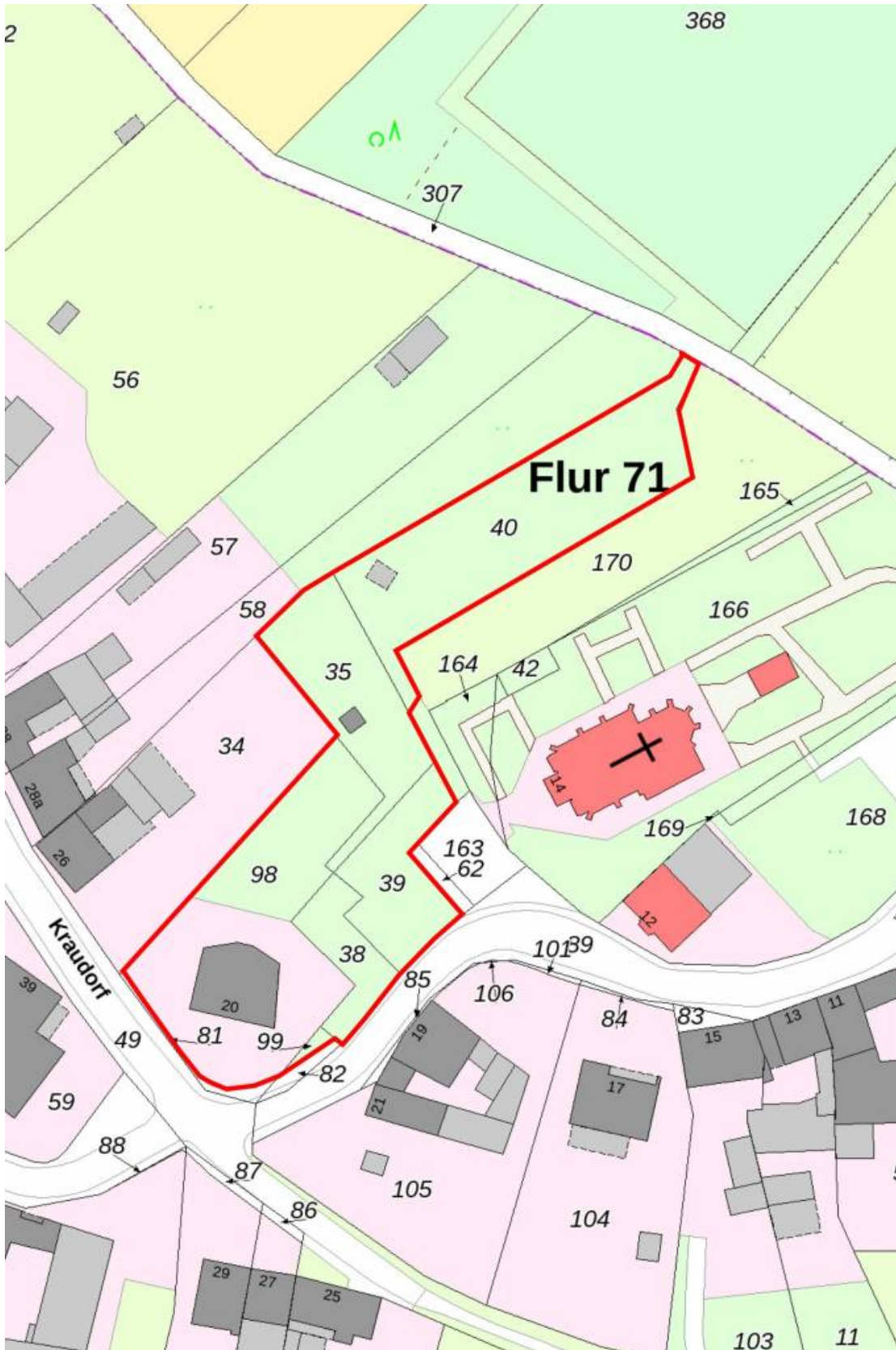
# Fotogalerie Einfamilienhaus

in 52511 Geilenkirchen-Kraudorf





## ANLAGEN





## Sie suchen ein exklusives Anwesen in ruhiger Lage?

Dann ist dieses Objekt genau das Richtige für Sie!!!

Gerne erläutern wir Ihnen die vielen Einzelheiten bei einem Termin vor Ort, so dass Sie einen direkten Gesamteindruck von dieser Immobilie erhalten.

### Hinweis

Unsere Präsentationen werden mit größter Sorgfalt gefertigt. An eventuelle Abweichungen zu den gegebenen Informationen können keine Rechte geknüpft werden. Die Objektdaten beruhen auf den Angaben des Verkäufers, für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass aus unseren Informationen kein Rechtsanspruch auf die dort hinterlegten Angaben und Daten besteht. Unsere Immobilien-Angebote sind stets freibleibend. Die Maklergebühr beträgt für den Käufer, wenn nichts anderes vermerkt ist, 3,57 % der Kaufsumme. Irrtum, Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln.



Ihre Ansprechpartner  
**Brigitte Thönnissen**

Immobilienfachberaterin