

## Einfamilienhaus in Geilenkirchen-Hatterath

Wohnraum mit angrenzender, großzügiger Halle



### ECKDATEN

Objektnummer: 23.44

Baujahr: ca. 1964

Grundstück: ca. 1.765 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 140 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: Euro

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



## OBJEKTbeschreibung

Diese Immobilie wurde ca. 1964 in Geilenkirchen-Hatterath erbaut und umfangreich modernisiert, so dass sie sich technisch auf einem aktuellen Stand befindet. Der offene Wohn- und Essbereich mit den bodentiefen Fenstern und dem elektrisch zu öffnenden Wintergarten mit Kaminofen runden das geschmackvolle Bild perfekt ab und bieten dem neuen Eigentümer ein äußerst wohnliches Ambiente. Die großzügige Halle mit ca. 144 m<sup>2</sup> wurde mit einem großen Sektionaltor ausgestattet und bietet viele Nutzungsmöglichkeiten. Ein separater Saunabereich mit Duschköglichkeit und Blick in den Garten lässt keine Wünsche offen!



## RAUMaufteilung

- Erdgeschoss:** Eingangsbereich mit Treppenauf-/abgang; großer, offener Koch- und Essbereich; Gäste-WC; hochwertiger Wintergarten mit Kamin und bodentiefen Fenstern sowie Zugang zur Halle, dem Saunabereich und dem Garten
- Obergeschoss:** Flur; Elternschlafzimmer; großes Kinderzimmer mit Ausgang auf den Balkon; weiteres Kinderzimmer/Ankleidezimmer als Durchgangszimmer; Badezimmer mit großer ebenerdiger Dusche, Waschbecken und WC
- Dachgeschoss:** Als Speicherfläche
- Kellergeschoss:** Vorratsraum; Heizungsraum; Waschküche
- Halle:** Große Halle mit Sektionaltor; angrenzender Saunabereich mit kompletter Fensterfront und Schiebetürfunktion, herrlichem Blick in den Garten sowie Dusche, Waschbecken und WC

## AUSSENBEREICH

- Garten:** Der rückwärtige, hochwertige Wintergarten ist perfekt in den Wohnbereich integriert und bietet zusätzlichen Wohnraum. Die bodentiefen Fenster lassen viel Tageslicht herein und der Kaminofen sorgt in der kalten Jahreszeit für eine wohlige Wärme. Vom Wintergarten aus gelangt man zu der rückwärtigen, großen Halle und zum Gartengrundstück. Die Halle bietet verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten und ist zusätzlich mit einem großen Sektionaltor ausgestattet. An die Halle grenzt ein separater Saunabereich mit Dusche, Waschbecken und WC. Die bodentiefen Fenster bieten einen herrlichen Blick in den Garten und laden zum Entspannen ein. Hier wurde ein von dem restlichen Garten abgegrenzter Außenbereich angelegt, der mit einem Zaun als Sichtschutz die nötige Privatsphäre bietet. Ein großzügiges Gartenhaus kann als zusätzlicher Sitzbereich genutzt werden, mit Blick auf die weitere Gartenfläche. Diese ist rundum eingezäunt und verfügt über einen praktischen, rückwärtigen Zugang.
- Garage:** Hinter dem Haus befindet sich eine große Halle, welche ausreichend Stellfläche für mehrere Fahrzeuge bietet. Die gepflasterte Einfahrt vor der Halle und seitlich vom Wohnhaus kann als zusätzliche Stellfläche genutzt werden und verfügt über ein eisernes, elektrisches Einfahrtstor.



## BESONDERHEITEN

- + massive Bauweise
- + ca. 144 m<sup>2</sup> große Halle
- + Fenster als Alu- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus ca. 2019, teilweise elektrische Rollläden
- + großer, elektrisch zu öffnender und beheizter Wintergarten mit Kaminofen
- + großzügiger, separater Saunabereich mit freiem Ausblick in den Garten
- + Heizung als Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
- + Böden im Objekt mit Fliesen- und Klick-Vinylbelag in Eiche-Optik
- + gehobene Sanitärausstattung
- + Fernseh- und Telefonanschluss in allen Räumen
- + Innentüren als Glas- und Holzfurniertüren
- + massive Innentreppe, komplett aufgearbeitet
- + Eingangstüre als hochwertige Aluminiumtüre
- + Anbau an Halle ca. 16 m<sup>2</sup>
- + und vieles mehr!





## OBJEKTDDETAILS

KOSTEN & VERFÜGBARKEIT	Objektnummer:	23.44
	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. 1964
	Zustand:	gepflegt
	Bauweise:	massive Bauweise
FLÄCHEN & GRÖSSEN	Wohnfläche:	ca. 140 m <sup>2</sup>
	Nutz-/Nebenfläche:	ca. 144 m <sup>2</sup>
	Grundstücksfläche:	ca. 1.765 m <sup>2</sup>
	Anzahl Räume:	5
	Anzahl Schlafzimmer:	2
	Separates WC:	1
	Garage:	1
	Stellplätze:	mehrere
ENERGIEEFFIZIENZ	Endenergiebedarf:	224,1 kwh/(m <sup>2</sup> *a)
	Energieausweisklasse:	G
	Gebäudeart laut	Einfamilienhaus
	Energieausweis:	
	Heizungsart:	Ölzentralheizung
	Primärenergieträger:	Öl



## LAGE DER IMMOBILIE

NRW / Kreis Heinsberg / Stadt Geilenkirchen / Ortsteil Hatterath



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









## OBERGESCHOSS

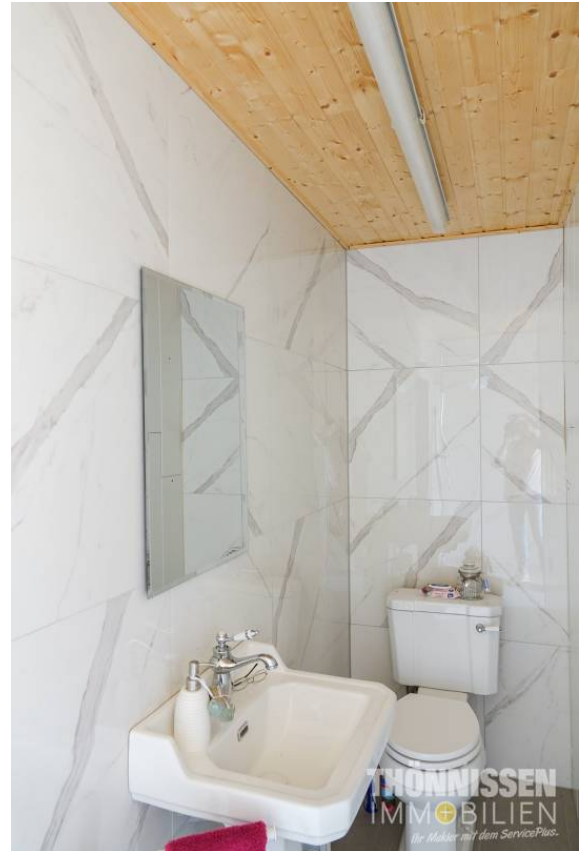




## AUSSENBEREICH







# Fotogalerie Einfamilienhaus

in 52511 Geilenkirchen-Hatterath





## Sie suchen ein schönes Einfamilienhaus in gesuchter 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  
**Michaela Maaßen**

Immobilienkauffrau  
Selbstständige Immobilienmaklerin  
Freie Handelsvertreterin