

## Einfamilienhaus in Gangelt-Langbroich

Ruhig gelegenes Einfamilienhaus in Gangelt-Langbroich



### ECKDATEN

Objektnummer: 24.20

Baujahr: ca. 1986

Grundstück: ca. 188 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 229.000,- Euro

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



## OBJEKTbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1986, befindet sich in Gangelt-Langbroich und ist als Doppelhaushälfte konzipiert. Es steht auf einem Grundstück von ca. 188 m<sup>2</sup>. Das Haus besticht durch seine durchdachte und helle Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>, die einen großzügigen Wohnbereich sowie drei Schlafzimmer umfasst. Ein gemütlicher Terrassenbereich komplettiert das Objekt...



## RAUMaufteilung

- Erdgeschoss: Diele; Gäste-WC; Küche; heller Wohn-Essbereich mit Treppenauf- und Abgang und Ausgang auf die Terrasse
- Obergeschoss: Flur; Elternschlafzimmer; 2 Kinderzimmer; Bad mit Becken, Dusche, Wanne und WC; Abstellraum
- Dachgeschoss: als Speicherfläche
- Kellergeschoss: Flur; großzügiger Raum mit Waschmaschinenanschluss; Vorratsraum; Heizungsraum

## AUSSENBEREICH

- Garten: Der Vorgartenbereich ist gleich zur seitlichen Einfahrt gepflastert und mit einem Pflanzbeet versehen. Hinter dem Haus befindet sich eine Terrasse, die sowohl mit Hartholzbelag als auch mit Pflastersteinen gestaltet ist. Ein blickdichter Zaun gewährleistet die gewünschte Privatsphäre. Der direkte Zugang zur Garage ist im täglichen Leben äußerst praktisch und erspart lange Wege.
- Garage: Die Einzelgarage befindet sich neben dem Haus. Vor der Garage bietet die gepflasterte Einfahrt zusätzlichen Platz für ein weiteres Fahrzeug.



## BESONDERHEITEN

- + massive Bauweise
- + Fenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- + Heizung als Öl-Zentralheizung aus 2023
- + Böden im Objekt mit Fliesen- und Laminatbelag
- + Böden im KG 2023 erneuert
- + Böden im EG in 2021 erneuert
- + Gäste-WC in 2021 erneuert
- + Kaminofen im Wohnbereich
- + voll unterkellert
- + und weitere Extras mehr...





## OBJEKTDDETAILS

### KOSTEN & VERFÜGBARKEIT

Objektnummer:	24.20
Kaufpreis:	229.000,-- €
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. 1986
Zustand:	gepflegt
Bauweise:	massive Bauweise

### FLÄCHEN & GRÖSSEN

Wohnfläche:	ca. 100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 188 m <sup>2</sup>
Anzahl Räume:	4
Anzahl Schlafzimmer:	3
Separates WC:	1
Garage:	1

### ENERGIEEFFIZIENZ

Endenergiebedarf:	188 kwh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweisklasse:	F
Gebäudeart laut	Einfamilienhaus
Energieausweis:	
Heizungsart:	Zentralheizung
Primärenergieträger:	Öl



## LAGE DER IMMOBILIE

NRW / Kreis Heinsberg / Stadt Gangelt / Ortsteil Langbroich



Langbroich liegt circa vier Kilometer nördlich von Gangelt. In der Nähe des Ortes befindet sich am Saeffelbach das Naturschutzgebiet Höngener- und Saeffeler Bruch. Die Gemeinde Gangelt mit ca. 11.500 Einwohnern bietet mit ihren Ortsteilen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte und Apotheken. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Niederlanden hat Gangelt eine besondere Verkehrsgunst aufzuweisen. Im Ort selber befinden sich einige Kindergärten sowie eine Gesamt- und Förderschule.



## ERDGESCHOSS



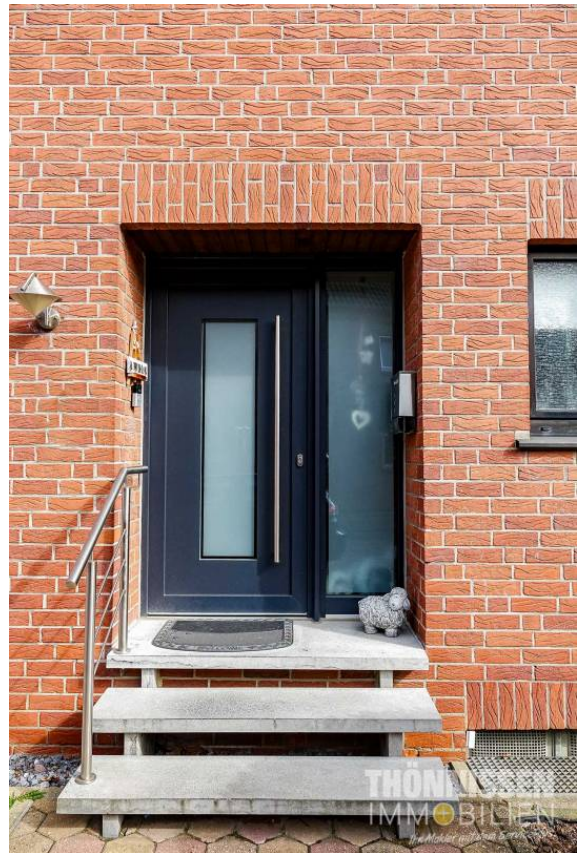
## OBERGESCHOSS





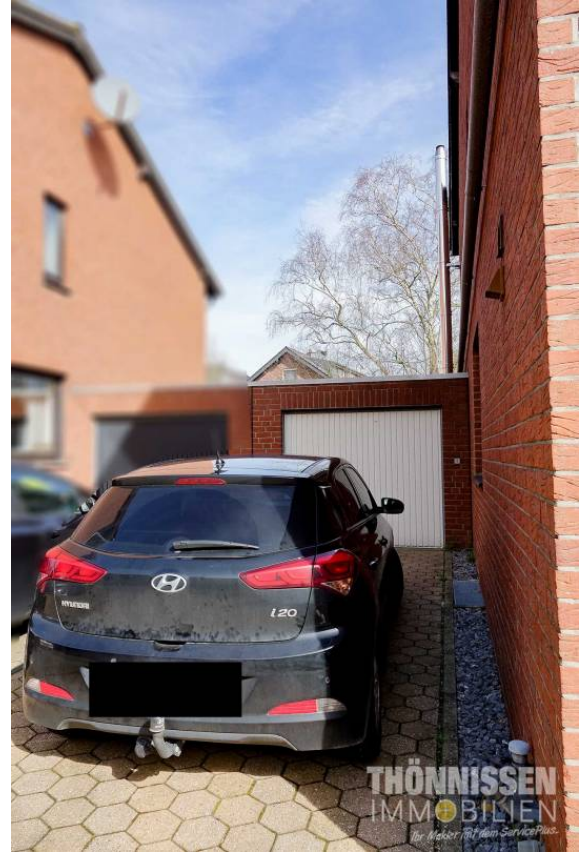


## AUSSENBEREICH



# Fotogalerie Einfamilienhaus

in 52538 Gangelt-Langbroich





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

Immobilienkauffrau  
Selbstständige Immobilienmaklerin  
Freie Handelsvertreterin