

Einfamilienhaus in Erkelenz-Lövenich

Außergewöhnliche Immobilie für gehobene Ansprüche



ECKDATEN

Objektnummer: 24.26

Baujahr: ca. 1973

Grundstück: ca. 2.770 m²

Wohnfläche: ca. 205 m²

Kaufpreis: 598.000,-- Euro

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



OBJEKTbeschreibung

Diese exklusive, freistehende Immobilie in Erkelenz-Lövenich garantiert ungestörtes Wohnen auf höchstem Niveau. Mit 8 Zimmern und 3 Bädern bietet dieses Anwesen mit ca. 205 m² Wohnfläche zzgl. ca. 150 m² Nutzfläche im Kellergeschoss ein großzügiges Platzangebot für ein Leben nach Ihren Vorstellungen. Eingebettet auf einem weitläufigen 2.770 m² großen, uneinsehbaren Gartengrundstück, ist hier absolute Privatsphäre gewährleistet.



RAUMaufteilung

- Erdgeschoss:** Diele mit Garderobenbereich und Treppenabgang; Gäste-WC; Flur mit Treppenaufgang; Büro, Gäste-Zimmer; Elternschlafzimmer, neues Bad mit Doppelwaschtisch, Dusche, Wanne und WC; Küche mit Ausgang auf den überdachten Terrassenbereich; Esszimmer mit großer Fensterfront und Ausgang auf den großen, überdachten Terrassenbereich; Wohnzimmer mit Kaminofen und großer Fensterfront mit Schiebetürelement als Ausgang in den Garten
- Dachgeschoss:** Diele; zwei Kinderzimmer – jeweils mit Zugang zum Balkon, neues Bad mit Becken, Wanne und WC
- Kellergeschoss:** (zu Wohnzwecken ausbaubar): Flur; Heizungsraum; Partyraum; Hobbyraum; Bad mit Becken, Dusche und WC; Vorratsraum; Abstellraum; Wasch- und Trockenraum; Wirtschaftsraum

AUSSENBEREICH

- Garten:** Eine geschmackvolle Zaunanlage bietet vor dem Haus Sicherheit, die uneinsehbare Gestaltung des Vorgartens gewährleistet zudem absolute Privatsphäre. Der Gartenbereich hinter dem Haus präsentiert sich als wahre Oase der Ruhe und Schönheit. Eine sorgfältig gepflegte Rasenfläche bildet das Herzstück, umgeben von gewachsenen Hecken, Bäumen und blühenden Sträuchern, die eine natürliche Kulisse schaffen. Liebevoll angelegte Pflanzbeete mit einer Vielfalt an blühenden Pflanzen und kunstvoll geschnittenen Formgehölzen verleihen dem Garten eine charmante Lebendigkeit. Entlang der Rückseite des Hauses erstreckt sich eine großzügige, überdachte L-förmige Terrasse, die eine einladende Atmosphäre zum Entspannen und Verweilen bietet. Auch hier ist die nötige Privatsphäre zu allen Seiten gegeben.
- Garagen:** Vor dem Gebäudekomplex befinden sich drei Garagen, jede ausgestattet mit einem elektrischen Sektionaltor sowie vier zusätzliche Stellplätze. Die rückwärtige Seite der Garagen ist harmonisch mit der Terrasse verbunden, wodurch lange Wege vermieden werden. Eine aufwendig gestaltete Pflasterung verbindet den Garagenkomplex elegant mit dem Eingangsbereich des Hauses.



BESONDERHEITEN

- + massive Bauweise
- + Fenster als Holzfenster, im EG und DG erneuert
- + Heizung als Gas-Brennwertheizung mit Warmwasseraufbereitung aus 2020
- + Böden im Objekt mit Marmor-, Fliesen- und Teppichbodenbelag
- + Fußbodenheizung im EG, DG und KG
- + Bad DG in 2022 erneuert
- + Bad EG in 2014 erneuert
- + Schlafzimmer klimatisiert
- + Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- + Küchengeräte in 2016/2018 erneuert
- + drei Garagen mit eigenem Sektionaltor (werden noch erneuert)
- + 4 Stellplätze vor dem Objekt
- + weitläufiges Gartengrundstück
- + komplett unterkellert
- + großer, überdachter Terrassenbereich
- + und weitere Extras mehr...





OBJEKTDDETAILS

KOSTEN & VERFÜGBARKEIT	Objektnummer:	24.26
	Kaufpreis:	598.000,-- €
	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. 1973
	Zustand:	sehr gepflegt und hochwertig
	Bauweise:	massive Bauweise
FLÄCHEN & GRÖSSEN	Wohnfläche:	ca. 205 m ²
	Nutz-/Nebenfläche:	ca. 150 m ²
	Grundstücksfläche:	ca. 2.770 m ²
	Anzahl Räume:	8
	Anzahl Schlafzimmer:	4
	Separates WC:	1
	Garage:	3
ENERGIEEFFIZIENZ	Stellplätze:	4
	Endenergiebedarf:	144,6 kwh/(m ² *a)
	Energieausweisklasse:	E
	Gebäudeart laut	Einfamilienhaus
	Energieausweis:	
	Heizungsart:	Gas-Brennwertheizung
	Primärenergieträger:	Erdgas



LAGE DER IMMOBILIE

NRW / Kreis Heinsberg / Stadt Erkelenz / Ortsteil Lövenich



Lövenich ist ein Stadtteil von Erkelenz. Mit rund 45.000 Einwohnern ist Erkelenz die im Kreisgebiet Heinsberg am weitesten östlich gelegene, einwohnerstärkste und größte Stadt und liegt zentral in unmittelbarer Nähe mehrerer deutscher Großstädte, wie z.B. Aachen, Köln und Düsseldorf. Besonders hervorzuheben sind die Anschlüsse an die Autobahnen A 44 (Aachen – Erkelenz – Düsseldorf), A 46 (Heinsberg – Erkelenz – Düsseldorf) und A 61 (Venlo – Erkelenz – Mönchengladbach bzw. Köln/Koblenz). Hierdurch ist Erkelenz mit jeder Großstadt schnell und unkompliziert verbunden. Direkt an Erkelenz vorbei führt zudem die Bundesstraße B 57 (Aachen- Erkelenz – Mönchengladbach – Krefeld), so dass auch auf lokaler Ebene für gute Verkehrsverbindungen gesorgt ist. Die Stadt Erkelenz hat einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Erkelenz verfügt über ein Schulzentrum mit einem breiten Angebot, von Kindergärten, Grundschulen, Gesamtschul, Real-, Haupt- und Förderschule, 2 Gymnasien, Berufskollegs und einer Musikschule. Außerdem verfügt Erkelenz über einen Bahnhof mit Haltestelle des Regionalexpresses. Dadurch hat man eine direkte Zugverbindung nach Mönchengladbach und Aachen.



ERDGESCHOSS



Fotogalerie Einfamilienhaus

in 41812 Erkelenz-Lövenich

THÖNNISSEN
IMMOBILIEN



DACHGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



AUSSENBEREICH



Fotogalerie Einfamilienhaus

in 41812 Erkelenz-Lövenich



Fotogalerie Einfamilienhaus

in 41812 Erkelenz-Lövenich

THÖNNISSEN
IMMOBILIEN



Lindenstraße 262
52525 Heinsberg

Tel. 0 24 52 - 15 99 10
Fax 0 24 52 - 15 99 119

info@thoennissen.com
thoennissen-immobilien.de



Sie suchen eine außergewöhnliche Immobilie mit großzügigem Platzangebot?

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