Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

Modernes Traumhaus im Oerather Mühlenfeld – 202 m², KFW55, Luxus & Energieeffizienz vereint!

Objekt-Nr.:
20049-3539

Haus zum Kauf

in 41812 Erkelenz

Details

Käuferprovision zzgl. USt.
3,57% inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.) **202 m²**	Zimmer **6**	Nutzfläche (ca.) **47 m²**
Grundstück (ca.) **544 m²**	Kategorie **Gehoben**	Anzahl Schlafzimmer **4**
Anzahl Badezimmer **2**	Anzahl Stellplätze **1**	Anzahl separate WCs **1**
Baujahr **2023**	Zustand **neuwertig**	Unterkellert **Nein**

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus im begehrten Stadtteil Oerather Mühlenfeld in Erkelenz. Diese exquisite Immobilie, ein Einfamilienhaus in KFW55-Bauweise, wurde im Jahr 2023 erbaut und vereint modernste Technik mit einem durchdachten Raumkonzept.

Auf einer großzügigen Wohnfläche von 217 m² erwarten Sie sechs lichtdurchflutete Zimmer, darunter vier stilvolle Schlafzimmer, die keine Wünsche offenlassen. Das Ensemble erstreckt sich über zwei Etagen und befindet sich auf einem Grundstück von 544 m².

Das Erdgeschoss besticht durch eine imposante Deckenhöhe von 2,75 m. Der offene Eingangsbereich leitet Sie direkt in den weitläufigen Wohnbereich, der sich um ein elegantes Wohnzimmer, ein integriertes Esszimmer und eine offene Küche gruppiert. Zusätzlichen Komfort bietet ein praktischer Vorratsraum mit direktem Zugang zur geräumigen Doppelgarage, in der Sie eine Wallbox für Ihr Elektrofahrzeug nutzen können. Ein hochwertig ausgestattetes Gäste-WC und eine separate Garderobe runden diese Ebene ab. Zudem finden Sie hier die Heizungsanlage sowie einen zusätzlichen Hauswirtschaftsraum hinter der Garage.

Im Obergeschoss erwarten Sie eine angenehme Deckenhöhe von 2,60 m und drei flexibel nutzbare Zimmer, die individuell gestaltet werden können. Das Badezimmer überzeugt mit einer bodengleichen Dusche und modernem Design. Ein weiterer funktionaler Hauswirtschaftsraum bietet ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner. Das Highlight dieser Etage ist das luxuriöse Elternschlafzimmer, welches durch einen hohen Luftraum und einen privaten Ankleidebereich besticht. Ein Badespaß der Extraklasse verspricht das en Suite Bad.

Besonderen Wert wurde auf Energieeffizienz gelegt: Eine Luftwärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Die 3-fach verglasten Kunststoff-Sprossenfenster gewährleisten optimalen Schutz und Energieeinsparung.

Erleben Sie eine einzigartige Symbiose aus zeitgemäßer Architektur, stilvollem Interieur und innovativer Technik. Dieses exklusive Eigenheim in Erkelenz bietet Ihnen und Ihrer Familie eine Lebensqualität auf höchstem Niveau. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Wohnkonzept.

Ausstattung

- Baujahr 2023, in KFW55 Bauweise
- Wohnfläche: 202 m², verteilt auf 6 Zimmer, inklusive 4 Schlafzimmer
- Grundstücksgröße: 544 m²

Erdgeschoss:
- Imposante Deckenhöhe von 2,75 m.
- Offener Eingangsbereich.
- Im Erdgeschoss wurden hochwertige Innentüren mit einer großzügigen Höhe von 2,40 m eingebaut.
- Großzügiges Wohnzimmer mit integriertem Esszimmer und offener Küche.
- Ein wartungsarmer und stilvoller Ethanolkamin wurde installiert, der nicht nur eine gemütliche Atmosphäre schafft, sondern auch als dekoratives Highlight dient.
- Eine hochwertige Ballerina Einbauküche mit modernen Marken-Küchengeräten wurde integriert.
Die robuste und pflegeleichte Keramik-Arbeitsplatte sorgt für Langlebigkeit und ein ansprechendes Design.
- Die Eingangstür sowie die Terrassentüren im Erdgeschoss beeindrucken ebenfalls mit einer Höhe von 2,40 m und vermitteln ein Gefühl von Weitläufigkeit.
- Praktischer Vorratsraum mit direktem Zugang zur geräumigen Doppelgarage inkl. Wallbox.

- Hochwertiges Gäste-WC.
- Separate Garderobe.
- Heizungsanlage und zusätzlicher Hauswirtschaftsraum hinter der Garage.

Obergeschoss:
- Angenehme Deckenhöhe von 2,60 m.
- Im Obergeschoss sorgen Innentüren mit einer Höhe von 2,25 m für ein einheitliches und elegantes Erscheinungsbild.
- Drei flexibel nutzbare Zimmer.
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche.
- Funktionaler Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner.
- Luxuriöses Elternschlafzimmer mit hohen Luftraum und privatem Ankleidebereich sowie luxuriöses Bad en Suite.

Spitzboden:
- Der ca. 110 m² große Spitzboden bietet reichlich Nutzfläche, die flexibel für Lagerung oder individuelle Gestaltungen genutzt werden kann.

Sonstiges:
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe kombiniert mit Fußbodenheizung.
- Eine zentrale Entkalkungsanlage sorgt für optimal aufbereitetes Wasser.
- Die Immobilie ist für die Installation einer PV-Anlage vorbereitet, was die Möglichkeit bietet, regenerative Energien zu nutzen.
- Ebenso wurde eine Vorrichtung für eine Alarmanlage geschaffen, die ein zusätzliches Sicherheitsgefühl vermittelt.
- 3-fach verglaste Kunststoff-Sprossenfenster für optimalen Schallschutz und Energieeinsparung.
- Alle Fenster sind mit Kontaktalarmen ausgestattet, um die Sicherheit weiter zu erhöhen.

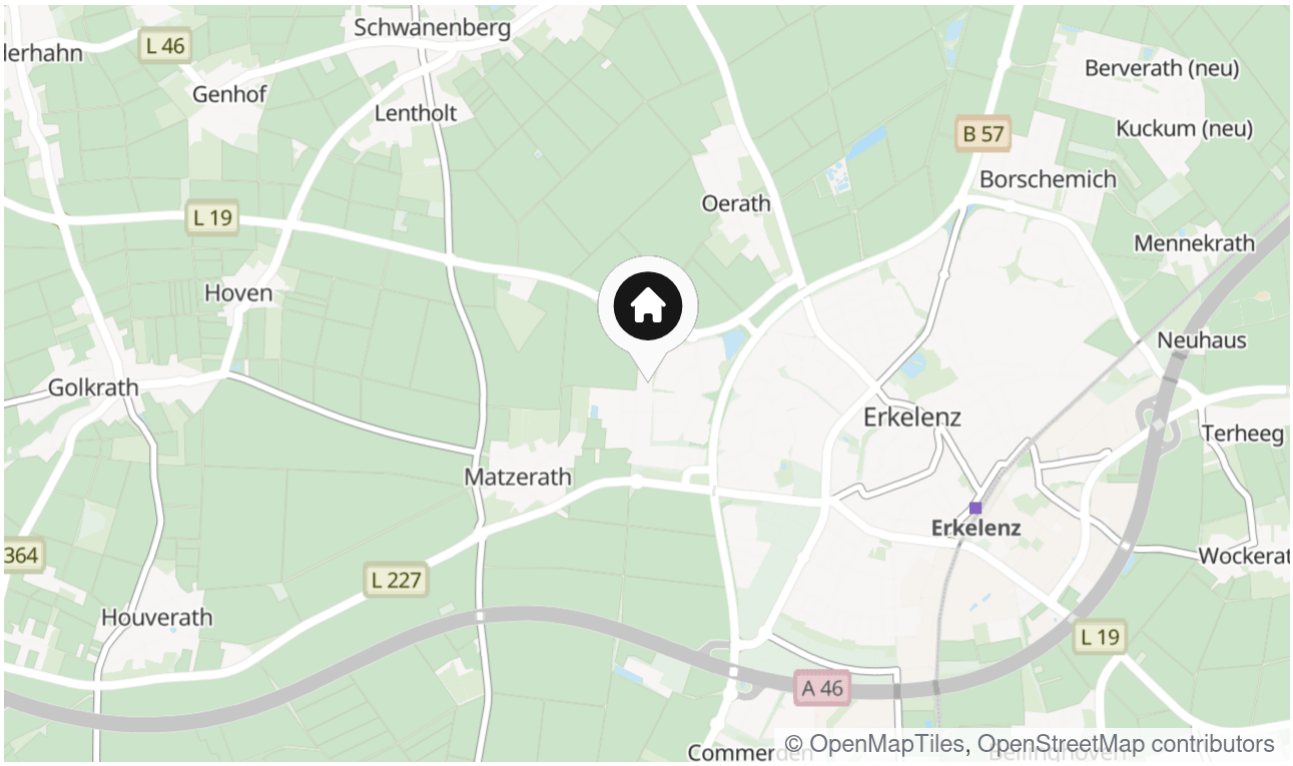
Lage & Umgebung

41812 Erkelenz

Das neuwertige Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten und familienfreundlichsten Wohngegend in Erkelenz, im Oerather Mühlenfeld . Die Lage bietet eine perfekte Balance aus ruhigem Wohnkomfort und hervorragender Anbindung an lokale und überregionale Ziele.

In nur 2 Kilometern erreicht man das lebendige Stadtzentrum, wo Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Angebote für ein abwechslungsreiches Stadtleben sorgen. Die Anbindung an die Autobahn ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Metropolregionen, was Pendler und Vielreisende besonders schätzen werden.

Für junge Familien stellt die Nähe zu einem Kindergarten, der lediglich 300 Meter entfernt ist, einen bedeutenden Vorteil dar, wodurch der morgendliche Weg mit den Kleinsten bequem zu Fuß bewältigt werden kann. Die Wohnlage verbindet somit ideal die Wünsche nach einem harmonischen Familienleben mit guter Anbindung an das städtische und überregionale Geschehen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergiebedarf

24,90 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

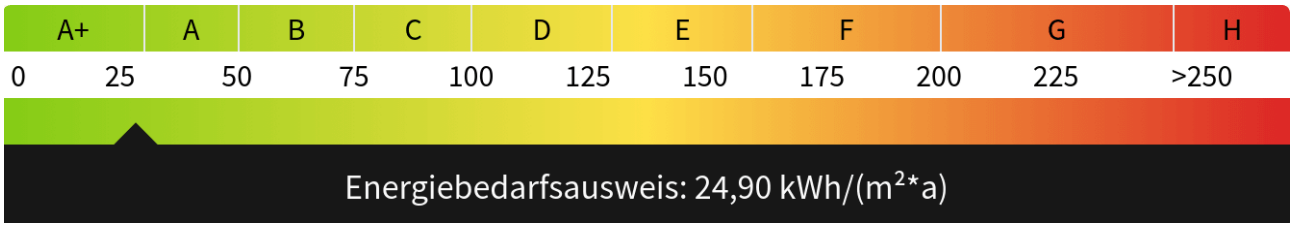
Luft/Wasser-Wärmepumpe

Wesentlicher Energieträger

LUFTWP

Gültig bis

19.01.2035



Hausansicht

Gartenbereich

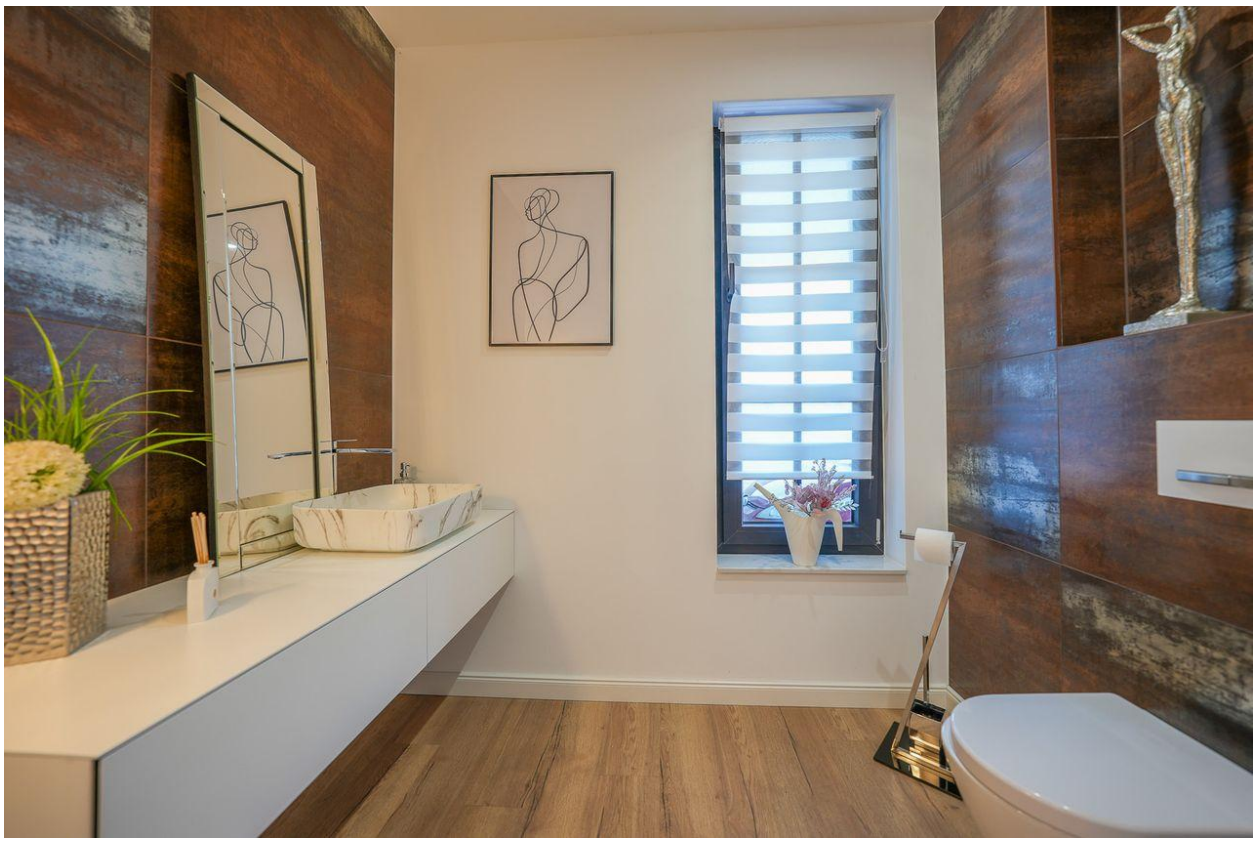
Eingangsbereich

Wohnzimmer

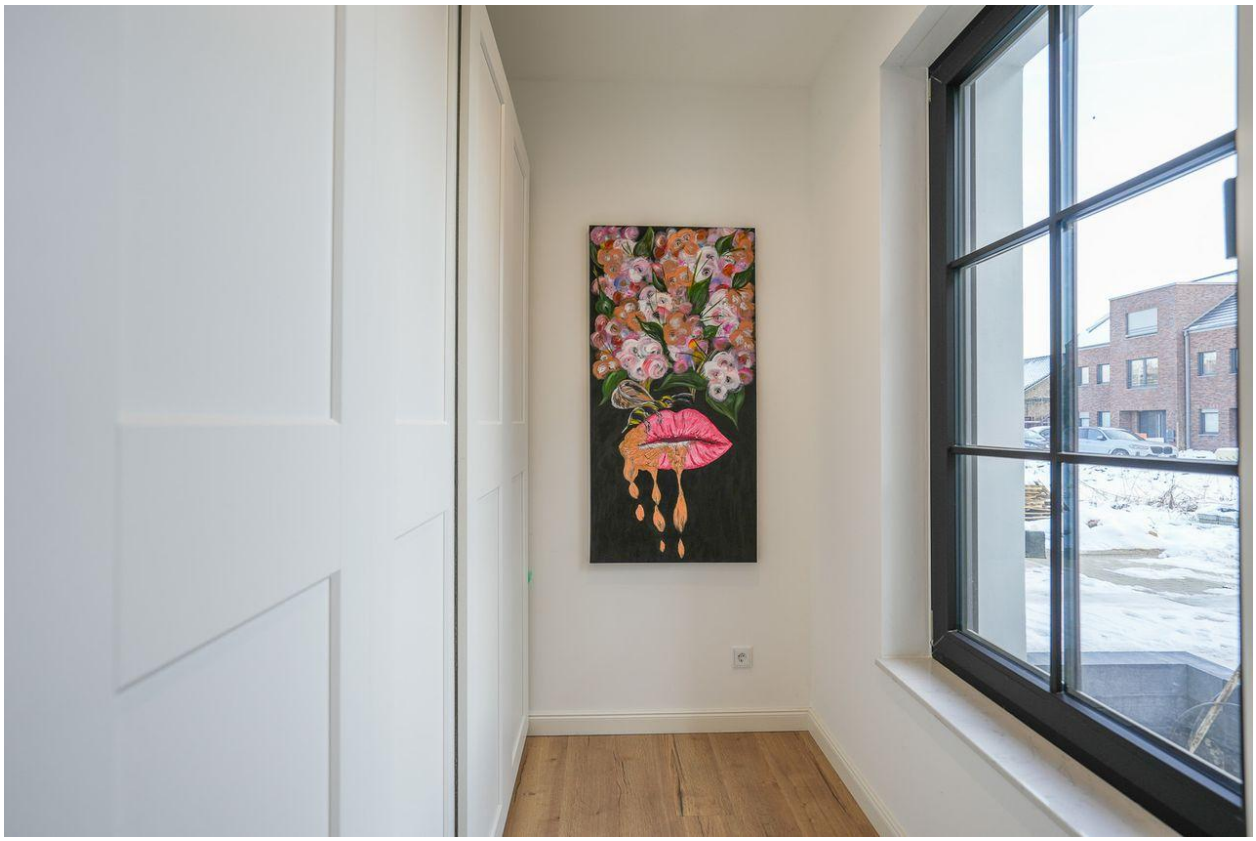
Esszimmer

Küche

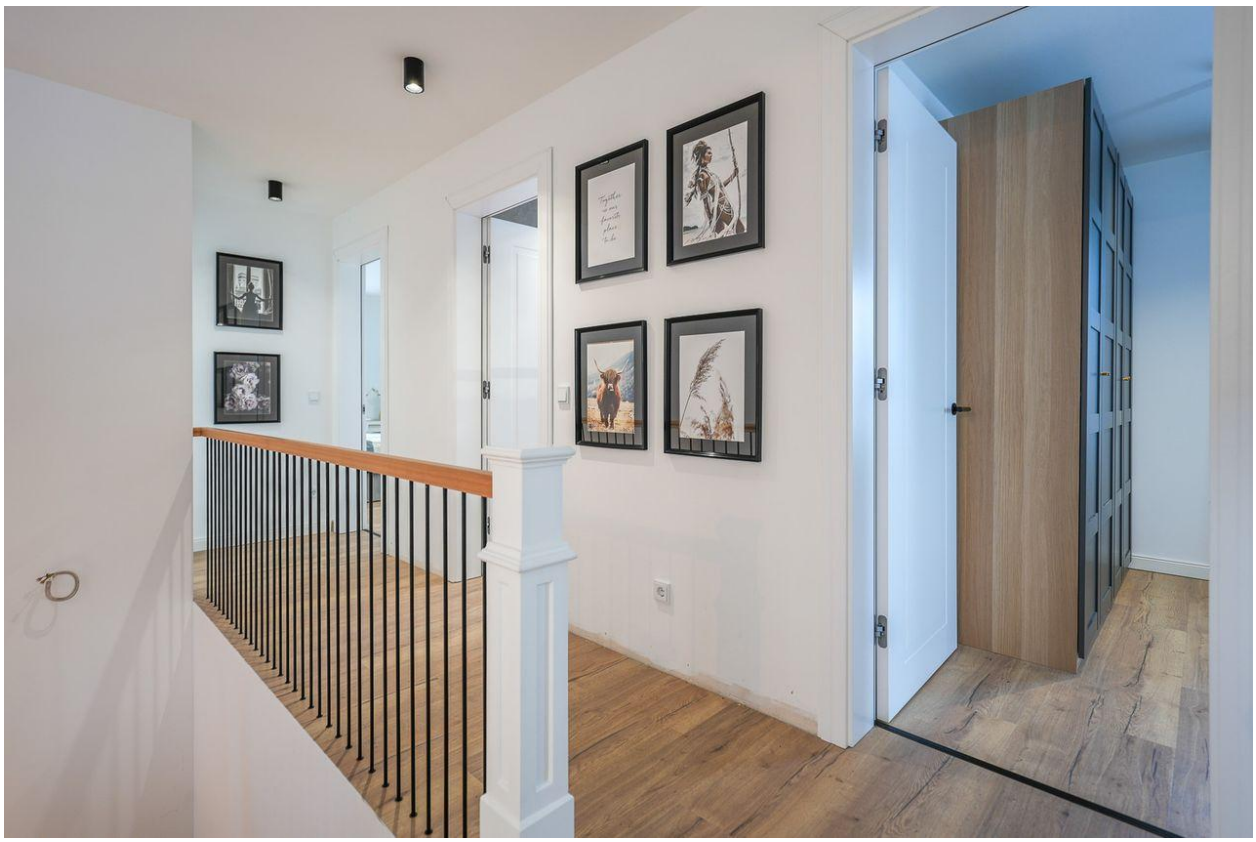
Küchenbereich



Gäste WC



Garderobe



Flur OG

Büro

Kinderzimmer 1

Kinderzimmer 2

Kinderbad

HWR im OG

Schlafzimmer

Ankleide

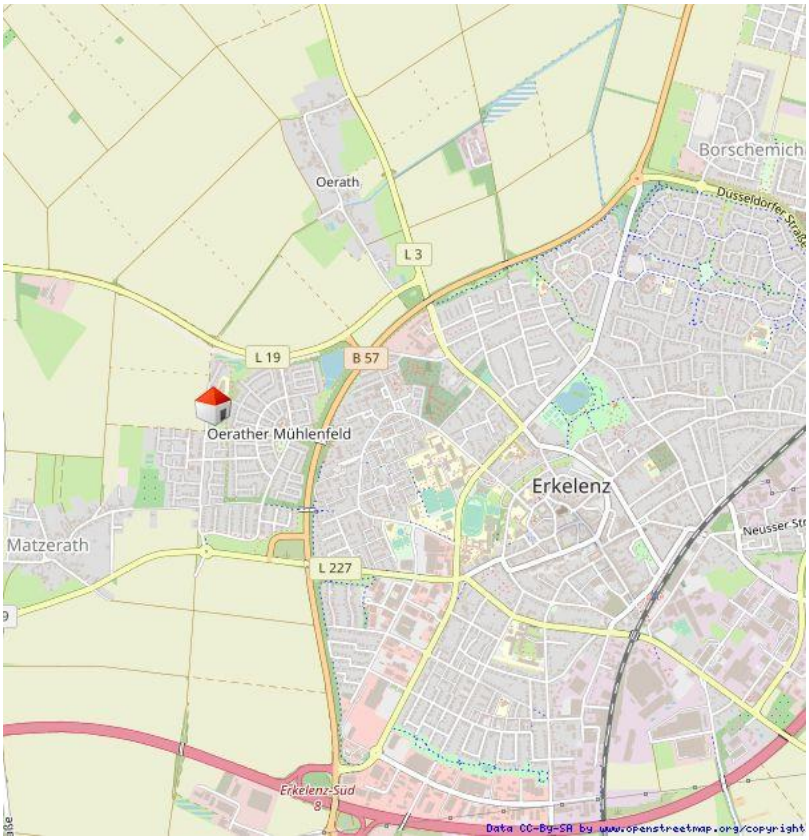
Bad en Suite

Detail

Freistehende Badewanne

Erdgeschoss

Obergeschoss


Oerath
Borschemich
L 3
L 19
B 57
Oerather Mühlenfeld
Erkelenz
Matzerath
L 227
Erkelenz-Süd
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright

Lageplan

Kontakt

Wassenberger Straße 85a
52525 Heinsberg
Telefon: 015111188341
E-Mail: s.lulaj@immofly.de

Ihr Ansprechpartner
Frau Sara Lulaj

Impressum
www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet
www.schnorrenberger.de