



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Traumzu Hause in idyllischer Lage –  
Überdachte Sonnenterrasse und 103m<sup>2</sup>  
pure Wohlfühlfläche**

**Objekt-Nr.:**

**20049-3582**

# Haus zum Kauf

in 41812 Erkelenz / Holzweiler





## Details

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57% inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**103 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Grundstück (ca.)

**350 m<sup>2</sup>**

Anzahl Schlafzimmer

**2**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl separate WCs

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1994**

Stellplatzmiete (Garage)

**0 €**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer Doppelhaushälfte in Erkelenz / Holzweiler. Erbaut im Jahr 1994, bietet diese Immobilie die perfekte Balance aus Komfort und Charme. Mit einer Gesamtwohnfläche von 103 m<sup>2</sup> verteilt auf einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, eine offene Küche und zwei flexibel nutzbare Räume im Obergeschoss, steht Ihnen genügend Platz zur Verfügung, um Ihre kreativen Wohnideen zu verwirklichen.

Das großzügige Grundstück von 350 m<sup>2</sup>, eingebettet in die Schönheit der Natur, lädt zu entspannenden Stunden im Freien ein. Ein Highlight ist die überdachte Sonnenterrasse und die liebevoll gestaltete Teichanlage mit integriertem Brunnensystem, die zu den vielen besonderen Merkmalen dieses Hauses zählt.



Ein helles Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sorgt für Ihr tägliches Wohlbefinden, während das praktische Gäste-WC den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Der vollunterkellerte Bereich bietet neben einem einladenden Partyraum weitere vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Erleben Sie eine optimale Mischung aus ruhiger Lage und guter Anbindung in einem einladenden Wohnumfeld. Diese Doppelhaushälfte in Erkelenz / Holzweiler könnte Ihr neues, liebevoll gestaltetes Zuhause werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## **Ausstattung**

- Einfamilienhaus als attraktive Doppelhaushälfte, im Jahr 1994 erbaut
- Gesamtwohnfläche von 103 m<sup>2</sup>, verteilt auf 3 großzügige und lichtdurchflutete Zimmer
- Zwei sonnendurchflutete und flexibel nutzbare Räume im 1. Obergeschoss, ideal für kreative Entfaltung
- Großzügiges Grundstück mit einer Fläche von 350 m<sup>2</sup>, umgeben von blühender Natur
- Ein helles Tageslicht-Badezimmer, das mit einer modernen Dusche und einer entspannenden Badewanne für Wohlfühlmomente sorgt
- Praktisches Gäste-WC für zusätzlichen Komfort
- Vollunterkellert mit einem einladenden Partyraum und weiteren vielseitigen Räumlichkeiten
- Klimaanlage im Hauptschlafzimmer für eine stets angenehme Raumtemperatur
- Energieeffiziente Luft/Wasser-Wärmepumpe, neu installiert in 2023
- Angeschlossene Garage mit direktem Zugang zum Garten
- Eine einladende überdachte Sonnenterrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt
- Eine Teichanlage mit integriertem Brunnensystem, die dem Garten eine besondere Note verleiht

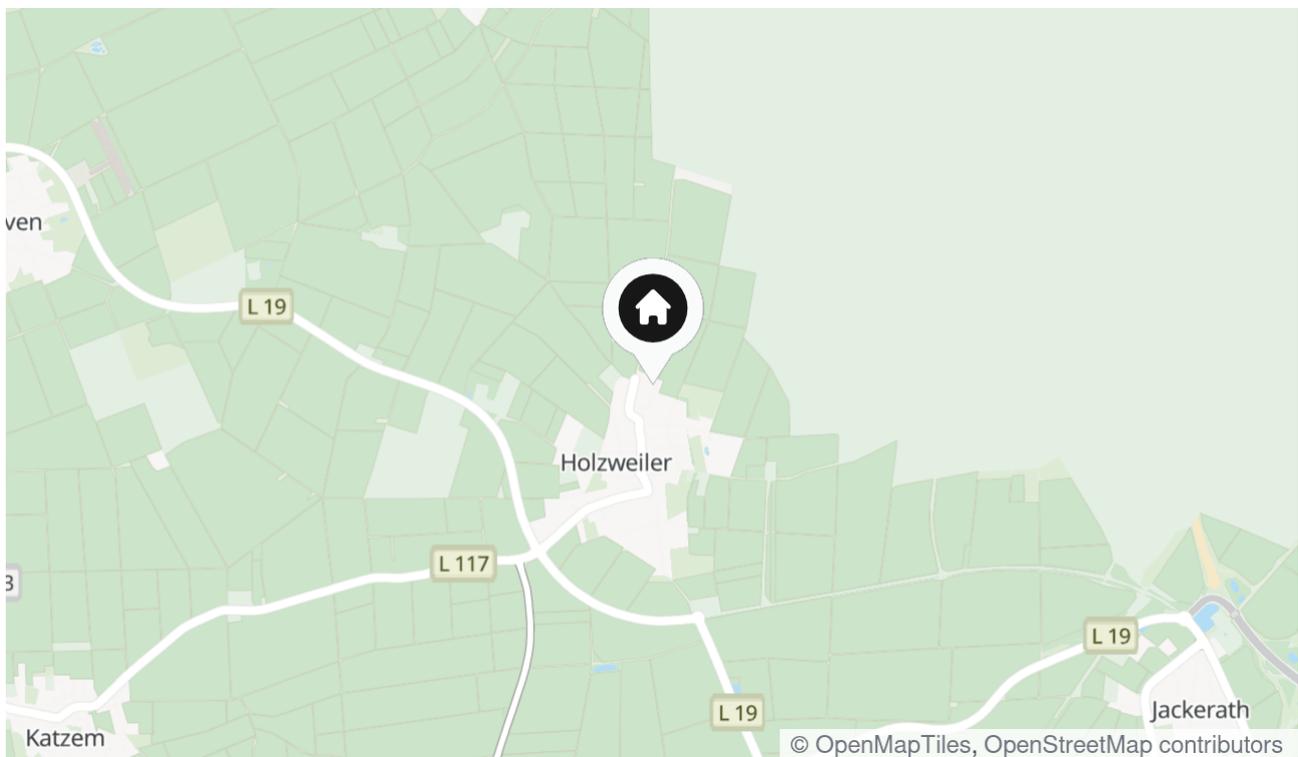
## Lage & Umgebung

41812 Erkelenz / Holzweiler

Dieses Doppelhaushälfte befindet sich in der idyllischen Ortschaft Erkelenz-Holzweiler und besticht durch seine direkte Feldrandlage, die ein Gefühl von Ruhe und Naturverbundenheit vermittelt. Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus ländlichem Charme und hervorragender Anbindung an das städtische Leben.

In nur ca. 9 Kilometern Entfernung erreichen Sie das Zentrum von Erkelenz, das mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und allen wichtigen Dienstleistungen aufwartet. Durch die nahegelegene Autobahn, die in nur 8 Kilometern erreichbar ist, ist auch eine optimale Verkehrsanbindung für Pendler und Reisende gewährleistet.

Für Familien ist die Nähe zu einem Kindergarten in nur 500 Metern Entfernung ein besonders attraktives Merkmal dieses Objekts. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren in der Natur ein, was sie zu einem idealen Ort für Naturliebhaber macht. Entdecken Sie die Vorzüge dieser malerischen Wohnlage, die sowohl Ruhe als auch Komfort bietet.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



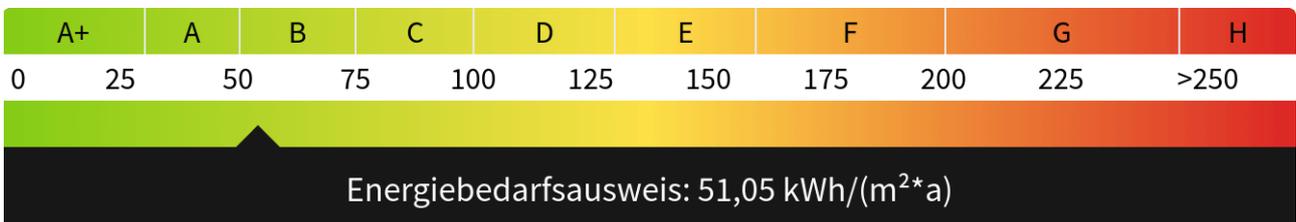
# Energieausweis

Endenergiebedarf  
**51,05 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart  
**Luft/Wasser-Wärmepumpe**

Wesentlicher Energieträger  
**LUFTWP**

Gültig bis  
**24.03.2035**





Hausansicht



Eingangsbereich



Gäste WC



Küche



Essbereich



Wohn Essbereich



Wohnbereich



Überdachter Terrassenbereich



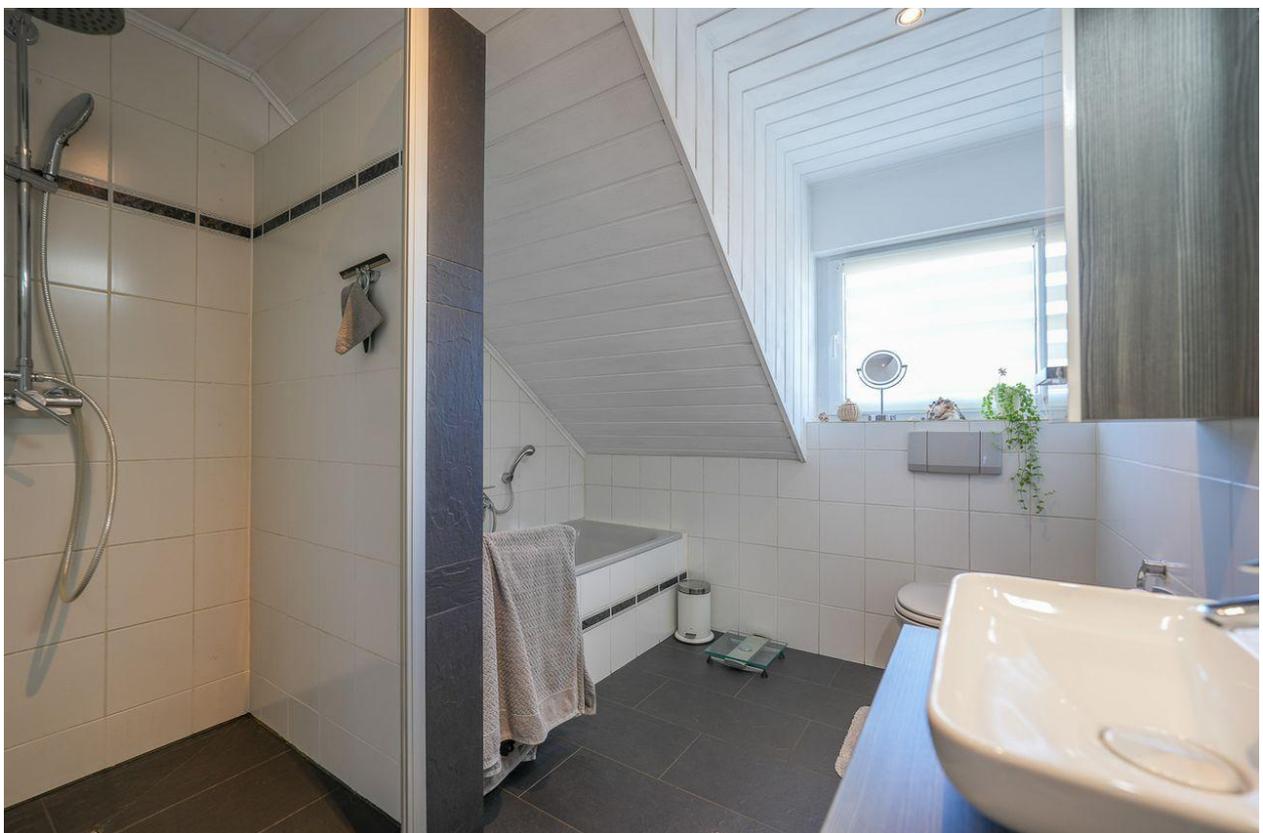
Blick in den Garten



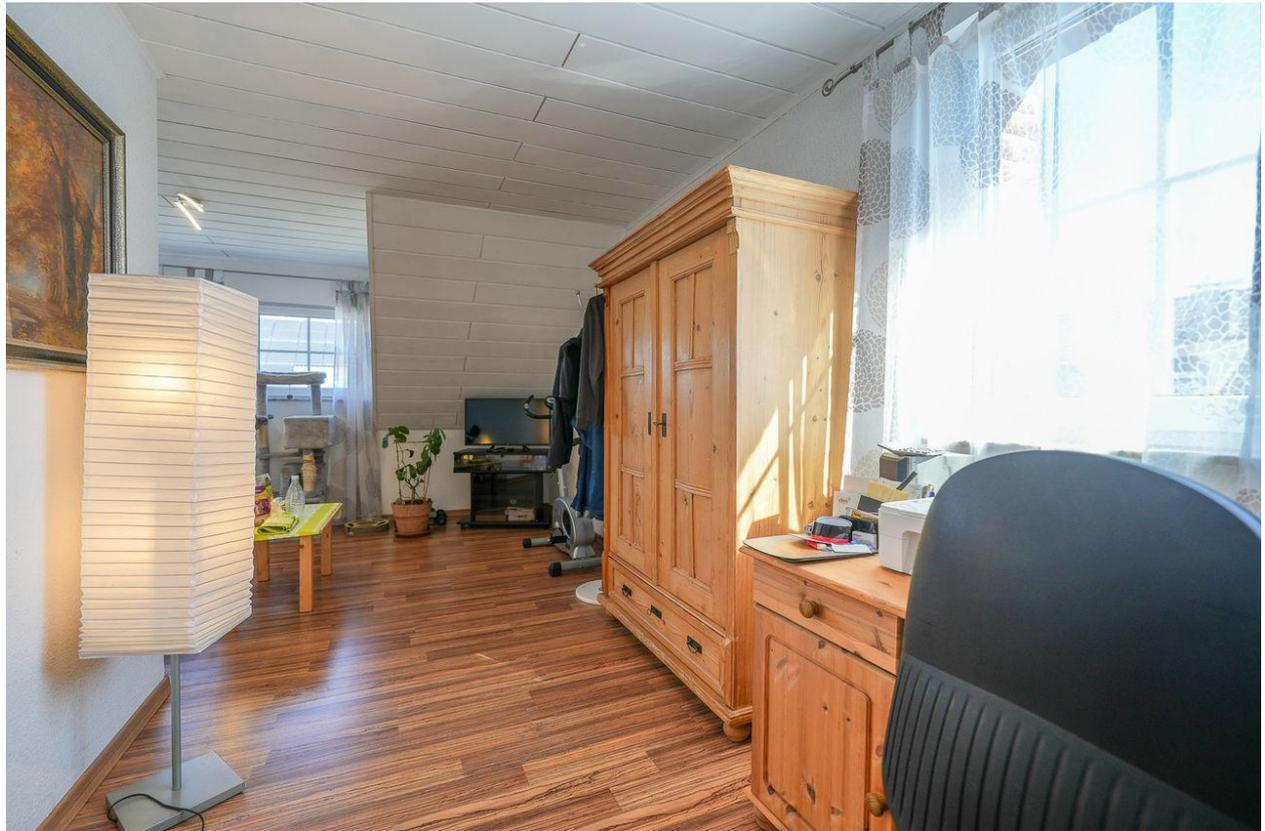
Terrasse



Detail



Tageslichtbad



Kinderzimmer \_ Büro



Schlafzimmer



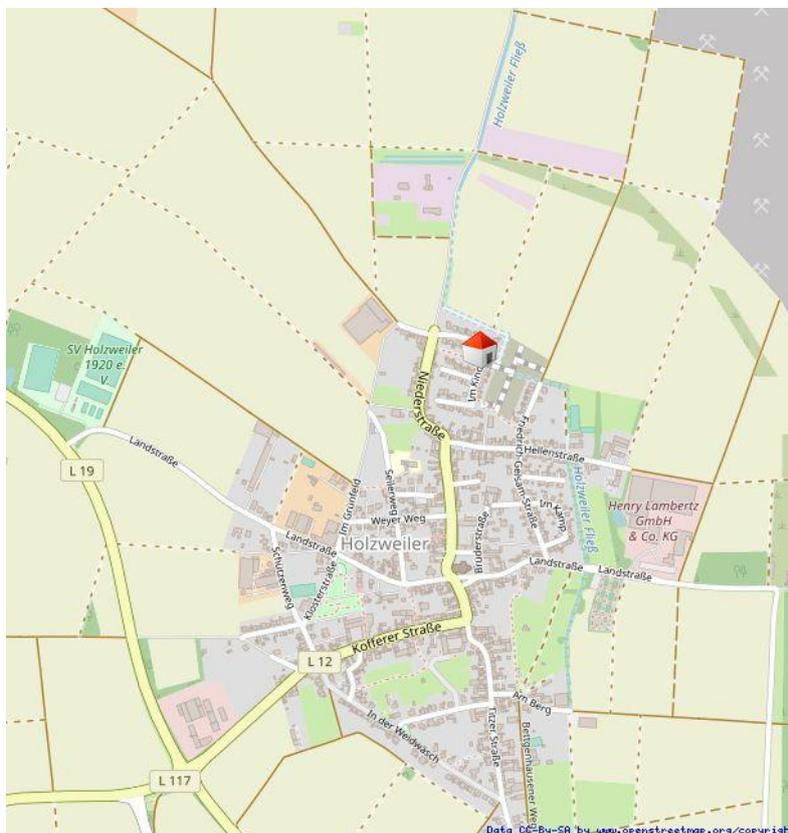
Partyraum



Edgeschoss



Obergeschoss



Lageplan



## Kontakt

Wassenberger Str 85a  
52525 Heinsberg  
Telefon: 015754490071  
E-Mail: n.zaric@immofly.de

### Ihr Ansprechpartner

Herr Nikola Zaric

### Impressum

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

