



Exposé

Ein Highlight für Ihr Leben !

Individuelle komplett kernsanierte Doppelhaushälfte mit guter Verkehrsanbindung, Garten und Scheune mit Grube
Niederkrüchten-Elmpt



Individuelle Doppelhaushälfte in Niederkrüchten-Elmpt. Mit Nebengebäude und guter Verkehrsanbindung.

Objektnummer	012_2023
Objektart	Doppelhaushälfte mit Nebengebäude
Vermarktungsart	Verkauf
Bezugsfrei	Juli 2023
Baujahr	1933
Grundstücksfläche	595 m ²
Wohnfläche	165 m ²
Nebengebäude	75 m ²
Zustand	kernsaniert, gepflegt und ohne erkennbare Mängel
Merkmale	Massivbauweise 1,5 Vollgeschosse mit ausbaufähigem Dachgeschoss teilunterkellert Holzfensterläden Schöner großer Garten
Heizung	Gasbrennwerttherme mit Warmwasseraufbereitung Strahlungsheizkörper
Garage / Stellplatz	0/2 (Nebengebäude als Garage möglich)





Raumaufteilung

Erdgeschoss	Eingangsflur mit Gäste-WC Flur mit Eingang in den Wohn- Essbereich sowie in die Küche Zugang zur Treppe in die 1. Etage und zur Treppe in den ungenutzten Keller, Küche und Wohn-Esszimmer
Obergeschoss	Flur, Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer
Dachgeschoss	bereits für den Ausbau vorbereitet (Strom und Heizung)

Wohnflächen

Erdgeschoss

Flur ca.	8,5 m ²
Diele ca.	13,8 m ²
Gäste-WC ca.	4,8 m ²
Küche ca.	22,0 m ²
Essen ca.	13,8 m ²
Wohnen ca.	20,4 m ²

Obergeschoss

Diele ca.	15,8 m ²
Bad ca.	12,4 m ²
Schlafzimmer ca.	17,8 m ²
Arbeitszimmer ca.	18,3 m ²
Kinderzimmer ca.	16,6 m ²

Scheune (früher Blumenladen)

Podest ca.	36,00 m ²
Ausstellung ca.	48,00 m ²
Keller ca.	36,00 m ²

Kaufpreis 390.000,00 Euro

Käuferprovision 2,38 % inklusive 19 % MwSt.

Objekt

Diese individuelle und komplett kernsanierte Doppelhaushälfte, gelegen in Niederkrüchten- Elmpt, ist aus dem Jahre 1933.

In massiver Bauweise errichtet wurde es in den Jahren 2019/2020 kernsaniert. Es wurde eine ökologische Wärmedämmung der Außenwände, innenliegend mit Lehmputz und Holzfaserdämmung vorgenommen. Ebenso wurden alle Fenster und Dachflächenfenster (2-fach Verglasung) erneuert sowie alle Strom- und Wasserleitungen getauscht. Ebenso wurden alle Räume mit LAN CAT 6/7 Verkabelung versehen.

Im Eingangsbereich findet man zunächst einen kleinen Flurbereich, welcher in eine größere Diele mündet. Von dort hat man Zugang zu einem modern gehalten Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum. Ebenfalls findet man hier den Treppenaufgang in das Obergeschoss sowie die Eingänge in den Küchenbereich und in das Wohn-Esszimmer.

Von der großen Diele aus gelangt man über das sehr schön aufgearbeitete Treppenhaus in das Obergeschoss. Von der dort befindlichen großen Diele aus gelangt man in das neu gestaltete großzügige Badezimmer, welches sowohl über eine begehbare Dusche als auch eine große Eckbadewanne und über einen modernen Doppelwaschtisch verfügt. Ebenfalls befinden sich im Obergeschoss drei weitere Räume die derzeit als Ankleide- / Arbeitszimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer genutzt werden.

Der Dachboden ist aktuell über eine Dachluke zu erreichen. Diese wurde im Zuge der Sanierung bereits von der Mitte des Dielenflurs auf die hintere linke Ecke verlegt, so dass die Dachluke leicht durch eine Wendeltreppe ersetzt werden kann und in der Diele nicht stört. Vorbereitung für Strom und Heizung wurden ebenfalls schon in den Dachboden verlegt.

Neben dem Haus befindet sich eine massiv gebaute Scheune, die über eine Grube verfügt und vielseitig genutzt werden kann.

Ausstattung, Zustand und Lage

Das Objekt befindet sich durchgehend in einem kernsanierten, guten und gepflegten Zustand ohne erkennbare Mängel.

Die Gemeinde Elmpt verfügt über sehr gute Verkehrsanbindung in Richtung Düsseldorf / Köln / Koblenz, Ruhrgebiet und den Niederlanden (A52 / A61).

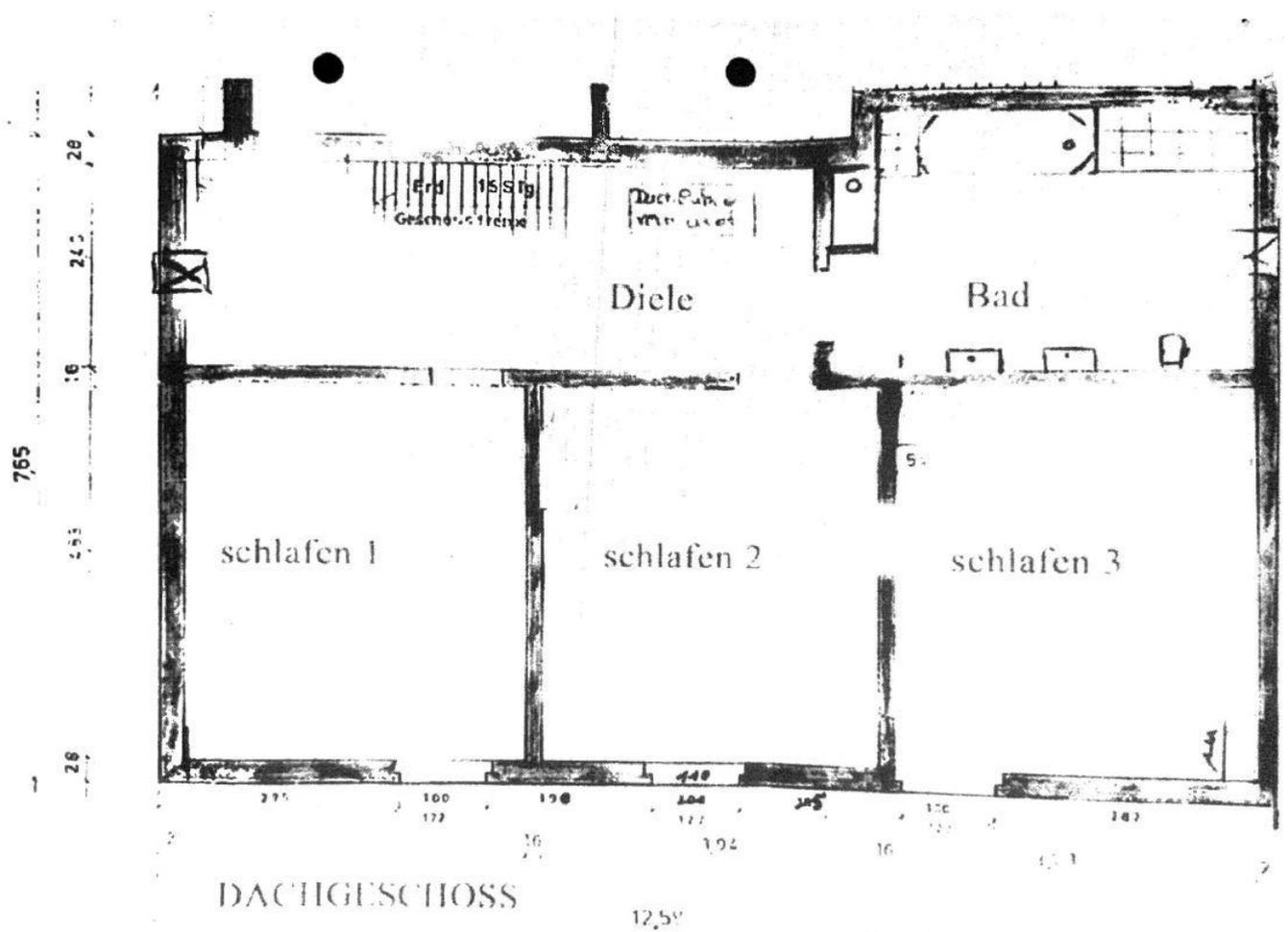


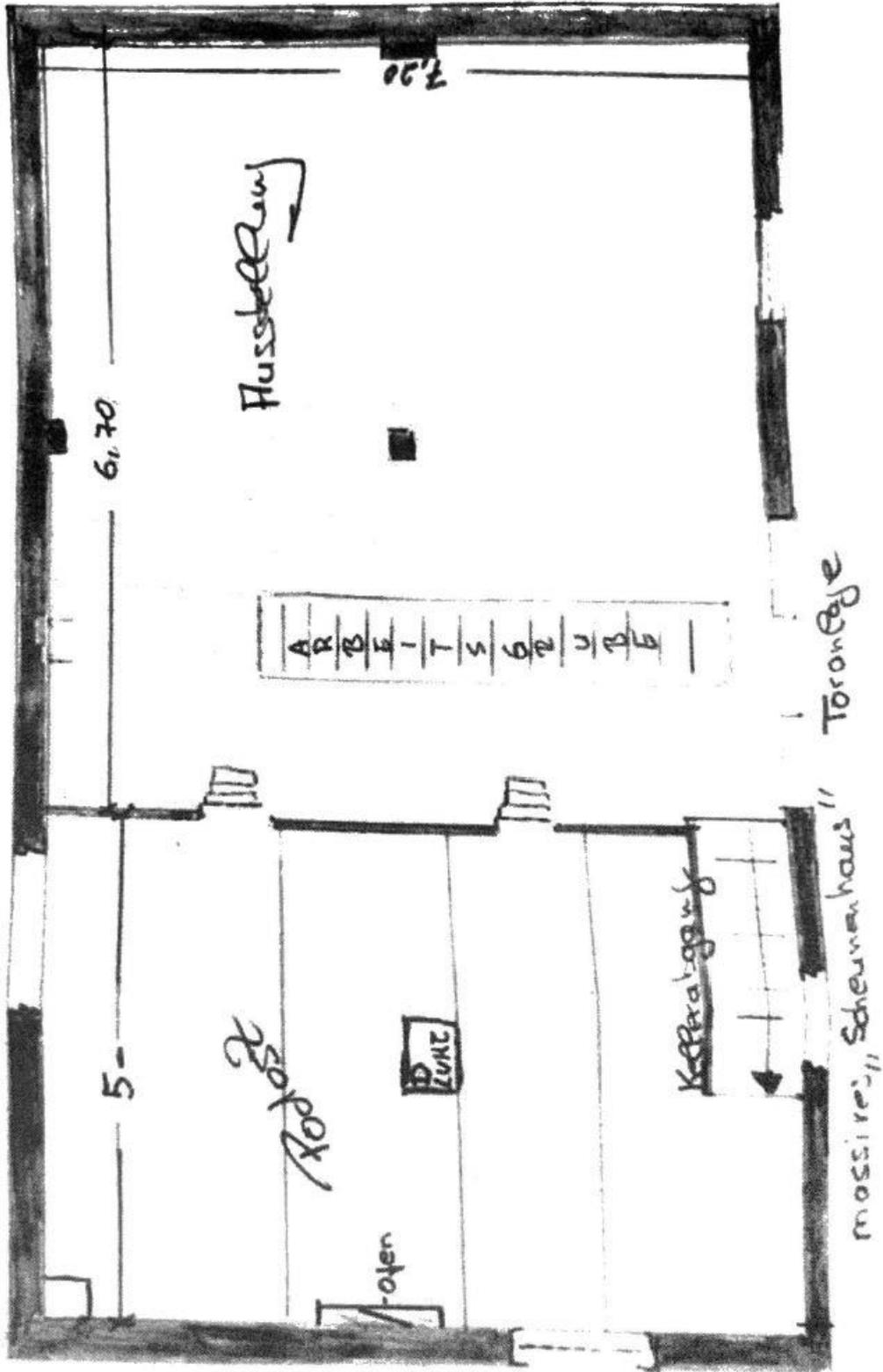
Ihre Ziele im Mittelpunkt.

Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe. Auch existiert eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Gemeinde Niederkrüchten bildet das Herzstück des Naturparks Maas-Schwalm-Nette. Wunderschöne Naturlandschaften und auch die Nähe zu den Niederlanden laden hier zu Radwanderungen und zahlreichen Freizeitaktivitäten ein.





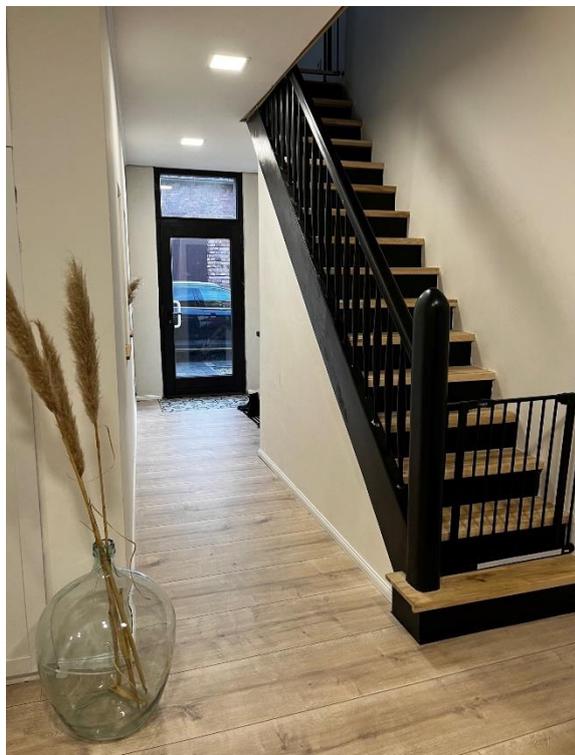




Ihre Ziele im Mittelpunkt.

Bildergalerie

Erdgeschoss

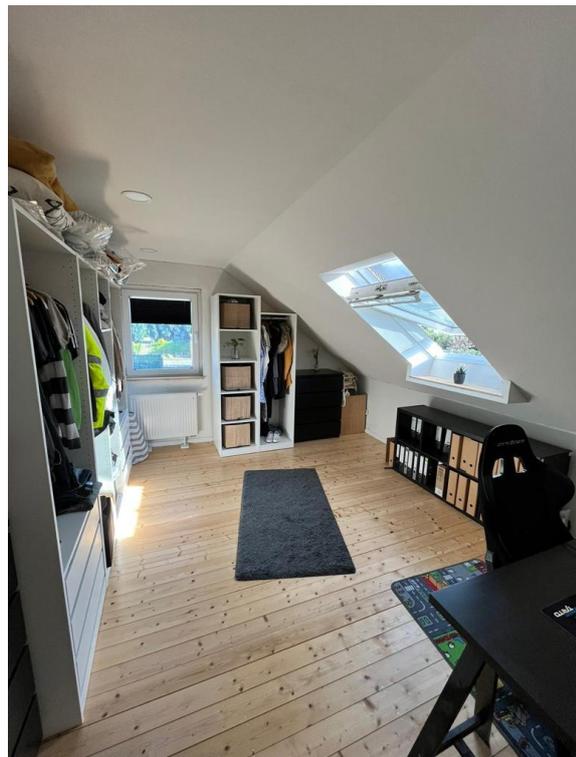






Ihre Ziele im Mittelpunkt.







Ihre Ziele im Mittelpunkt.







Ihre Ziele im Mittelpunkt.



Ihre Ziele im Mittelpunkt.

Wir sind für Sie da. Erfahren, zuverlässig und freundlich.



Für uns geht es stets um Sie und Ihren individuellen Bedarf. In dieser Überzeugung unterstützen wir Verkäufer bei der professionellen Vermarktung Ihrer Immobilie, Käufer bei der Entscheidungsfindung und in allen Fragestellungen des Erwerbs und der Finanzierung, sowie Mieter und Vermieter bei der reibungslosen Abwicklung des Mietprozesses.

Dabei lassen wir uns stets an unserem Leistungsversprechen messen:

Viel mehr als ein Makler !

HOME Immobilien Service

Bettina Schwark-Lentjes
Tanja Hartmann

Mobil 0177 31 31 780
0171 147 50 84

Wurbenden 14
52531 Übach-Palenberg

Telefon 02451 91 57 081
Email kontakt@home-immo-service.de

EUREGIO Rhein-Maas

Internet www.home-immo-service.de



Scan mich !

