



Immobilienexposé
**Geschmackvolles Einfamilienhaus in Straelen -
zentrumsnah**

Objekt-Nr.:
20040-2264



Haus zum Kauf


Geschmackvolles Einfamilienhaus in Straelen - zentrumsnah

Kaufpreis
520.000 €

 219 m²
Wohnfläche (ca.)

 5
Zimmer

 1.003 m²
Grundstück (ca.)

 120 m²
Nutzfläche (ca.)

 1985
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	520.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	3.57 %	

Die Immobilie

Objekt-Nr	20040-2264	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplätze	2
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	219 m ²
	Zimmer	5
	Nutzfläche (ca.)	120 m ²
	Grundstück (ca.)	1.003 m ²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	2
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Absprache
	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Luxus
	Baujahr	1985

Unterkellert Ja

Sonstige Heizungsart Zentralheizung

Beschreibung

Herzlich Willkommen im schönen Straelen.

In einer ruhigen Seitenstraße unweit des Stadtkerns liegt unsere wunderschöne Immobilie.

Wir möchten Ihnen ein Zuhause vorstellen, das perfekt für Familien ist und oder auch zwei Generationen anspricht. Komfortabel für die Älteren ist das Erdgeschoss mit Schlaf- und Wohnbereich auf einer Ebene. Die Jüngeren sind im Dachgeschoss mit eigener Küche gut aufgehoben. Das nur als Idee, sicher haben Sie dazu Ihre eigenen Vorstellungen.

Das Haus verfügt über zwei Etagen plus Keller, die reine Wohnfläche beträgt ca. 220 m².

Der Keller bietet nicht nur eine Menge Stauraum, sondern auch einen großen Hobbykeller, den man so übernehmen oder auch mit wenig Aufwand ganz nach Ihrem Geschmack umbauen kann.

Zum Haus gehört ein großer Garten mit gepflegtem Rasen. Schöne Blumen wechseln sich ab mit Büschen, Sträuchern und Bäumen. Eine Oase für die ganze Familie.

Über den hellen Flur betreten wir das große Wohnzimmer vielen Fenstern und Austritt auf die Terrasse. Es bietet weitaus genug Platz zum Speisen und Verweilen. Einen Kaminofen gibt es gratis dazu!

Sonnige Stunden erwarten Sie auf der Terrasse. Sie hat Sonne von mittags bis abends und

bietet einen herrlichen Blick auf den Garten.

Auch die Küche könnte Ihnen ausnehmend gut gefallen: die Einbauküche ist im Landhausstil und mit Markengeräten ausgestattet. Sie ist ca. 10 Jahre alt und kann gegen einen kleinen Betrag mitgekauft werden.

Die Eigentümer haben sich in den Jahren immer liebevoll um ihre Immobilie gekümmert und so ist die Ausstattung in einem Zustand, den wir einziehen und loswohnen nennen.

Das Haus hat neben dem Wohnzimmer noch vier schöne weitere Zimmer.

Im Erdgeschoss liegt eines davon. Drei weitere finden im Dachgeschoss. Dort sind in einem Raum sogar schon Leitungen verlegt, um eine kleine Küche einzubauen.

Die zwei Bäder eins im Erdgeschoss mit direktem Zugang vom Schlafzimmer und das andere im Dachgeschoss - sind klassisch gestaltet und haben Tageslicht.

Gäste-WCs gibt es sowohl im Erd- als auch im Kellergeschoss.

Ausstattung

Allgemein:

Weißer Kunststofffenster mit Rollläden, im EG sind alle Rollläden elektrisch betrieben, grüne
Blendläden

Kupferfallrohre und -regenrinnen

Gas-Heizung aus 2004, Fußbodenheizung im EG

Solaranlage für Warmwasser, Wasserspeicher aus 2013

Weißer Kassetten Türen

Erdgeschoss:

Kaminofen

teilweise Marmorboden, Buchenlaminat, Fliesen

Massivholztreppe ins Dachgeschoss

hochwertige Badausstattung

Dachgeschoss:

Weiß vertäfelte Decke

Heizkörper

Dachflächenfenster mit Beschattung

Vorbereitung für weitere Küche

überwiegend Teppichboden

Bad mit Dusche, Badewanne und Bidet

Kellergeschoss:

Gäste-WC: deckenhoch gefliest

Partyraum mit Theke

überwiegend beheizbar

Haustelefon

Außenbereich mit Terrasse und Außenkamin

Terrassenüberdachung mt Spots, teilweise mit Bewegungsmeldern

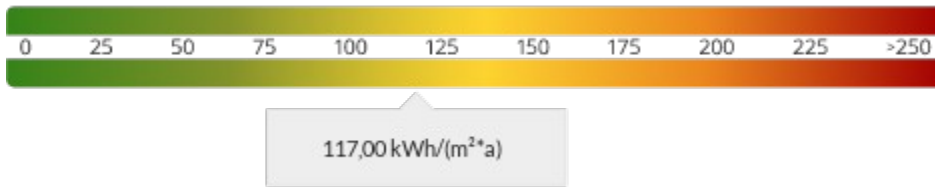
Lage

Der Ortskern und die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Das Haus ist verkehrstechnisch gut gelegen mit B58/ A40 und A61 in der Nähe. Schnell sind Sie auch in den benachbarten Niederlanden.

Der Freizeitwert der Umgebung ist sehr hoch. Ein gut ausgestattetes Radwegenetz, der Naturpark Schwalm-Nette und diverse andere Highlights für Groß und Klein lassen kaum Wünsche offen.

Energieverbrauchsausweis



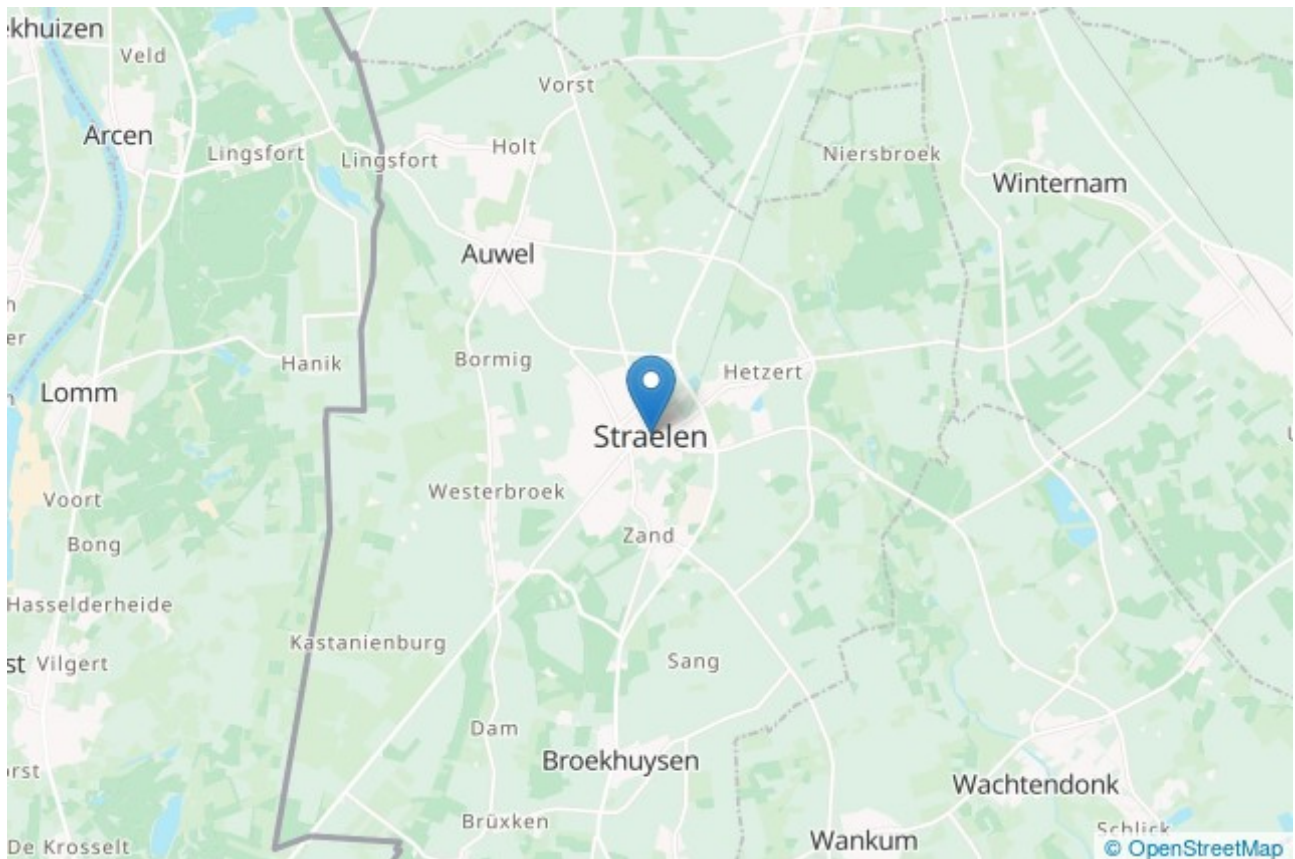
Endenergieverbrauch	117 kWh/(m²*a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Gültig bis	29.06.2033

Ihr Ansprechpartner

Name	Wolfram Büren
Telefon	02838-7767737
Ort	47665 Sonsbeck
E-Mail	info@ihr-niederrhein-makler.de
Homepage	https://www.hoffmann-ivd.de

Lage und Umgebung

47638 Straelen















Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

