



Immobilienexposé  
**Alpen: Niederrheinisches Einfamilienhaus in  
ländlicher Lage**

Objekt-Nr.:  
66546-10286



## Haus zum Kauf


Alpen: Niederrheinisches Einfamilienhaus in ländlicher Lage

**Kaufpreis**  
625.000 €

 **157 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (ca.)

 **4**  
Zimmer

 **898 m<sup>2</sup>**  
Grundstück (ca.)

 **75 m<sup>2</sup>**  
Nutzfläche (ca.)

 **1996**  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	625.000 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3.57 % Käuferprovision	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	66546-10286	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	4
	Garagenanzahl	2
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	157 m <sup>2</sup>
	Zimmer	4
	Nutzfläche (ca.)	75 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	898 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Wohneinheiten	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓

<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	1996
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Boden	Fliesen, Stein
	Rolladen	✓
	Wasch/Trockenraum	✓
	Wintergarten	✓
	Kabel/Sat-TV	✓
	Gäste-WC	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Bei der von uns angebotenen Immobilie handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus, welches im Jahr 1996 auf einem ca. 898 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet wurde. Die massive Immobilie mit Klinkerfassade im niederrheinischen Stil fügt sich perfekt in die ländliche Lage ein.

Bereits nach betreten des Hauses ist die hochwertige Ausstattung und Großzügigkeit erkenn-/und spürbar. Der Flurbereich verbindet die Geschossebenen miteinander. Hier sind

ein Gäste-WC und praktischer Garderobenschrank vorhanden. Das Erdgeschoss besticht durch ein großzügiges Wohn-/Esszimmer, das eine wohnliche Atmosphäre bietet. Die angrenzende, offene Küche mit Kochinsel lädt zum Kochen und geselligen Beisammensein ein. Insgesamt bieten diese Räumlichkeiten ca. 63 m<sup>2</sup> offene, helle Wohnfläche. Ein Wintergarten erweitert diesen Wohnraum und bietet einen schönen Ausblick in den Garten und die niederrheinische Landschaft.

Im Dachgeschoss des Hauses befinden sich drei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie oder Gäste bieten. Eines der Zimmer verfügt über eine gemütliche Loggia. Das geflieste Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einer begehbaren Dusche und dem Doppelwaschtisch ausgestattet, was Komfort und Funktionalität vereint.

Das Kellergeschoss bietet ca. 75,89 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die wohnlich ausgebaut ist. Hier sind zwei Zimmer, ein Hauswirtschaftsraum und das Duschbad vorhanden. Alle Räumlichkeiten verfügen über Fensterflächen und eine angemessene Raumhöhe. Das Kellergeschoss kann als Einliegerwohnung dienen, die über einen separaten Seiteneingang erreichbar ist. Im Heizungskeller ist die Erdwärmepumpe aus 2006 installiert. Die gesamte Immobilie ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Diese Kombination in Verbindung mit der soliden Bauweise sorgt für energieeffizientes Wohnen.

Die großzügige Terrasse ist mit einem Wintergarten überbaut und nach Nordwesten ausgerichtet. Dieser Ort lädt zu entspannten Stunden ein und schafft eine harmonische Verbindung zum Wohnraum. Der schöne und liebevoll angelegte Garten mit Gartenhaus verleiht dem Grundstück eine idyllische Atmosphäre und lädt zum Verweilen ein. Genießen Sie die Ruhe und den freien Blick über die Felder. Aufgrund der Grundstücksgröße können Sie an verschiedenen Plätzen mit der Sonne wandern.

Die Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor bietet Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Fahrräder. Hier ist eine Wallbox für Elektrofahrzeuge installiert. Die Garage bietet einen praktischen Zugang zur Küche und in den Garten.

## Ausstattung

- Massive Bauweise
- Loggia
- zus. KFZ-Außenstellplätze
- Natursteinböden
- Gäste WC
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Kochinsel
- Spanndecken mit Einbaustrahler
- Isolierverglaste Holzfenster
- elektr. Rollläden
- Klimaanlage
- 2 Bäder
- Vinylböden
- wohnlich ausgebauter Keller
- Erdwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Wintergarten
- Gartenhaus
- Brunnen für Gartenbewässerung
- sep. Zugang zum Keller
- Grundstück komplett eingezäunt

- Doppelgarage
- Wallbox

## Lage

Die zum Kauf angebotene Immobilie befindet sich in ruhiger und ländlicher Lage von Alpen-Bönninghardt. Sie liegt unmittelbar an der Gemeindegrenze zu Alpen und der Ortskern ist ca. 1 km entfernt. Hier gibt es Einkaufsmöglichkeiten. Netto, Aldi und Edeka sind im Zentrum angesiedelt. Außerdem finden Sie verschiedene Restaurants, 5 Bäckereien, 2 Cafés und ein Ärztehaus. Auch ein Fitnessstudio, zwei Apotheken, eine Bücherei sind schnell erreichbar. Der ausgezeichnete Freizeit- und Erholungswert macht die Gemeinde Alpen mit ihren ca. 12.900 Einwohnern zu einem begehrten Wohnort.

## Energiebedarfsausweis



<b>Endenergiebedarf</b>	57 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Erdwärme
<b>Energieeffizienzklasse</b>	B
<b>Gültig bis</b>	13.05.2034

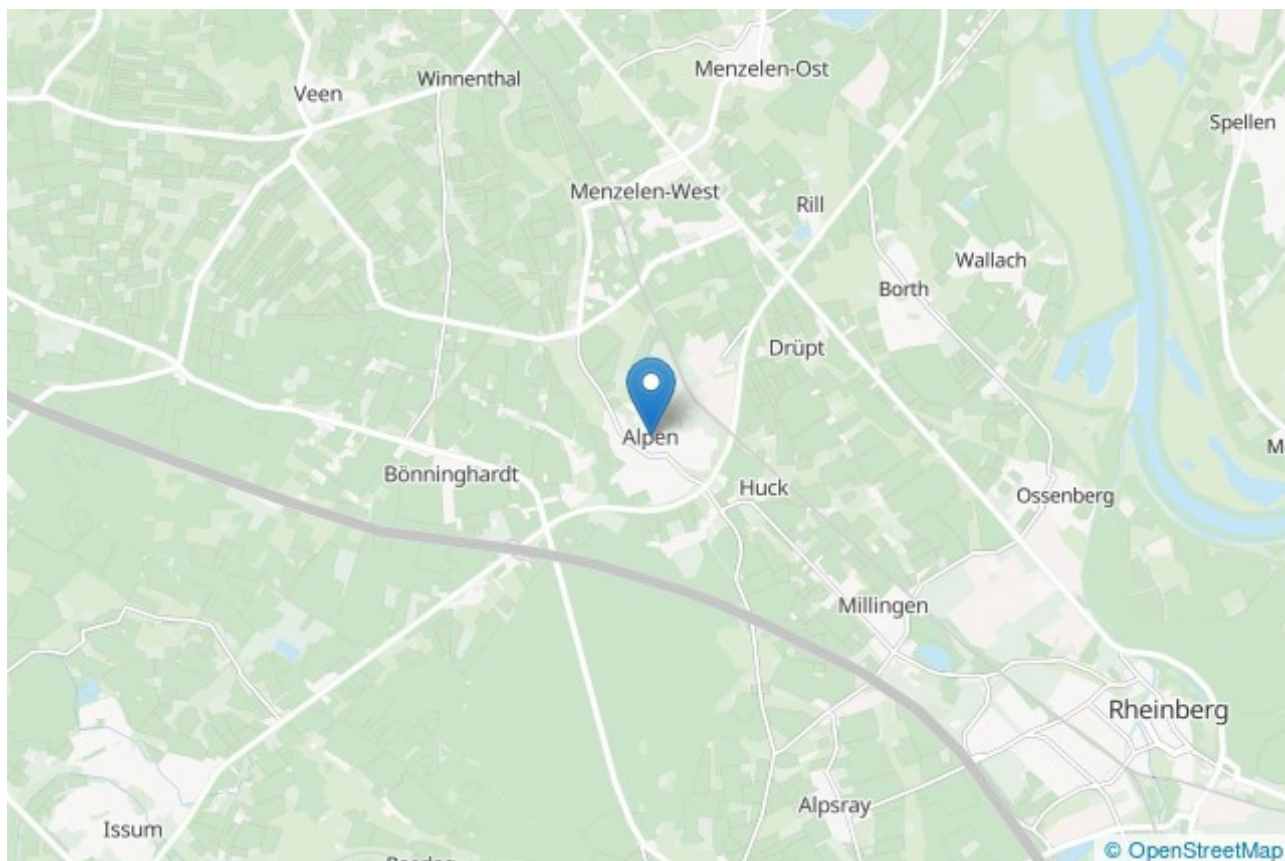
## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Marcel Stolberger
<b>Telefon</b>	02831-130136
<b>Ort</b>	47608 Geldern
<b>E-Mail</b>	marcel.stolberger@eck.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.hoffmann-ivd.de">https://www.hoffmann-ivd.de</a>



## Lage und Umgebung

46519 Alpen - Bönninghardt





Alpen: Einfamilienhaus in ländlicher Lage



Straßenansicht



Eingangsbereich



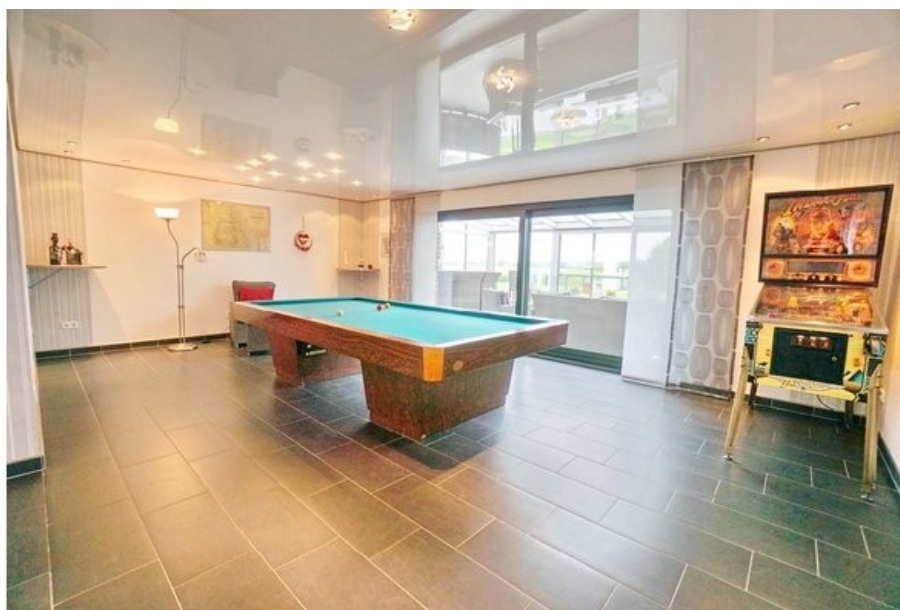
Gäste-WC



Einbauküche



... mit Kochinsel



Wohnzimmer



offener Wohnraum



... mit Wintergarten



Bad im DG



Kinderzimmer



... mit Loggia



weiteres Kinderzimmer



Schlafzimmer





Flur



Flur im Keller



Bad im Keller



wohnliche Zimmer im Keller



Waschküche



Blick in den Garten



Gartenansicht



ländliche Lage