



## **Immobilien-Exposé**

# **Exklusives Einfamilienhaus mit Pool, Kamin und großzügigem Garten – Ihr neues Zuhause auf 151 m<sup>2</sup> Wfl**

**Objekt-Nr.:**  
**20049-3514**

## Haus zum Kauf

in 52538 Gangelt / Schierwaldenrath



## Details

Kamin

Kaufpreis

**399.000 €**

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

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

Zimmer  
**5**

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

Anzahl Schlafzimmer  
**4**

Anzahl Badezimmer  
**1**

Anzahl separate WCs  
**2**

Anzahl Terrassen  
**1**

Baujahr  
**1990**

Zustand  
**gepflegt**

Unterkellert  
**Ja**

## Beschreibung

Erleben Sie das perfekte Zusammenspiel von Komfort, Stil und Qualität in Ihrem neuen Zuhause. Dieses Einfamilienhaus, 1990 erbaut und durch kontinuierliche Modernisierungen an die höchsten Ansprüche des modernen Wohnens angepasst, besticht durch eine Wohnfläche von 151 m<sup>2</sup>, die keine Wünsche offen lässt.

Das Grundstück von 609 m<sup>2</sup> bietet reichlich Raum zur Entspannung und für Freizeitaktivitäten im Freien. Die 5 lichtdurchfluteten, weitläufigen Zimmer, verteilt auf Erd- und Obergeschoss, bieten ideale Entfaltungsmöglichkeiten für die ganze Familie. Ein vollständiger Keller eröffnet Ihnen zusätzliche Flächen für Hobby, Lagerung oder ein privates Fitnessstudio.

Im Wohnbereich sorgt ein 2022 eingebauter, moderner Kamin für behagliche Wärme an kalten Tagen und Abenden. Der 2020 installierte Pool im Gartenbereich lädt zum erholsamen Rückzug ein – Ihre private Wellnessoase inmitten der Natur. Für wohlige Temperaturen und Effizienz sorgt

die Kombination aus Gasheizung und Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss, während im Obergeschoss eine ab 2024 verfügbare Klimaanlage selbst an heißen Sommertagen für angenehme Raumtemperaturen sorgt.

Ihre Fahrzeuge sind in der geräumigen Garage bestens untergebracht, die zusätzlich über wertvollen Stauraum verfügt. Das architektonisch durchdachte Design dieses Hauses überzeugt durch eine klare Formensprache und eine harmonische Wohnatmosphäre, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu Ihrem neuen Zuhause zu machen – ein Ort, an dem Komfort und Stil harmonisch aufeinandertreffen. Lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Angebot begeistern und verwirklichen Sie Ihren Traum vom perfekten Eigenheim.

## **Ausstattung**

- Baujahr: 1990, mit einer durchgehenden modernen Gestaltung.
- Wohnfläche: 151 m<sup>2</sup>, großzügig und komfortabel.
- Grundstück: 609 m<sup>2</sup>, perfekt für Freizeit und Erholung.
- Zimmer: 5 helle, einladende Räume im Erd- und Obergeschoss.
- Keller: vollständig unterkellert, vielseitig nutzbar.
- Kamin: Moderner Kamin (Baujahr 2022) für gemütliche Abende.
- Pool: Moderner Pool aus dem Jahr 2020, ideal zum Entspannen.
- Heizung: Effiziente Gasheizung (Baujahr 2020).
- Fußbodenheizung: Im gesamten Erdgeschoss.
- Garage: Geräumige Garage mit zusätzlichem Stauraum.
- Stil: Modernes, durchdachtes Design für eine beeindruckende Wohnatmosphäre.
- Klimaanlage: Neue Klimageräte im Obergeschoss, installiert im Jahr 2024, sorgen für ein angenehmes Raumklima.

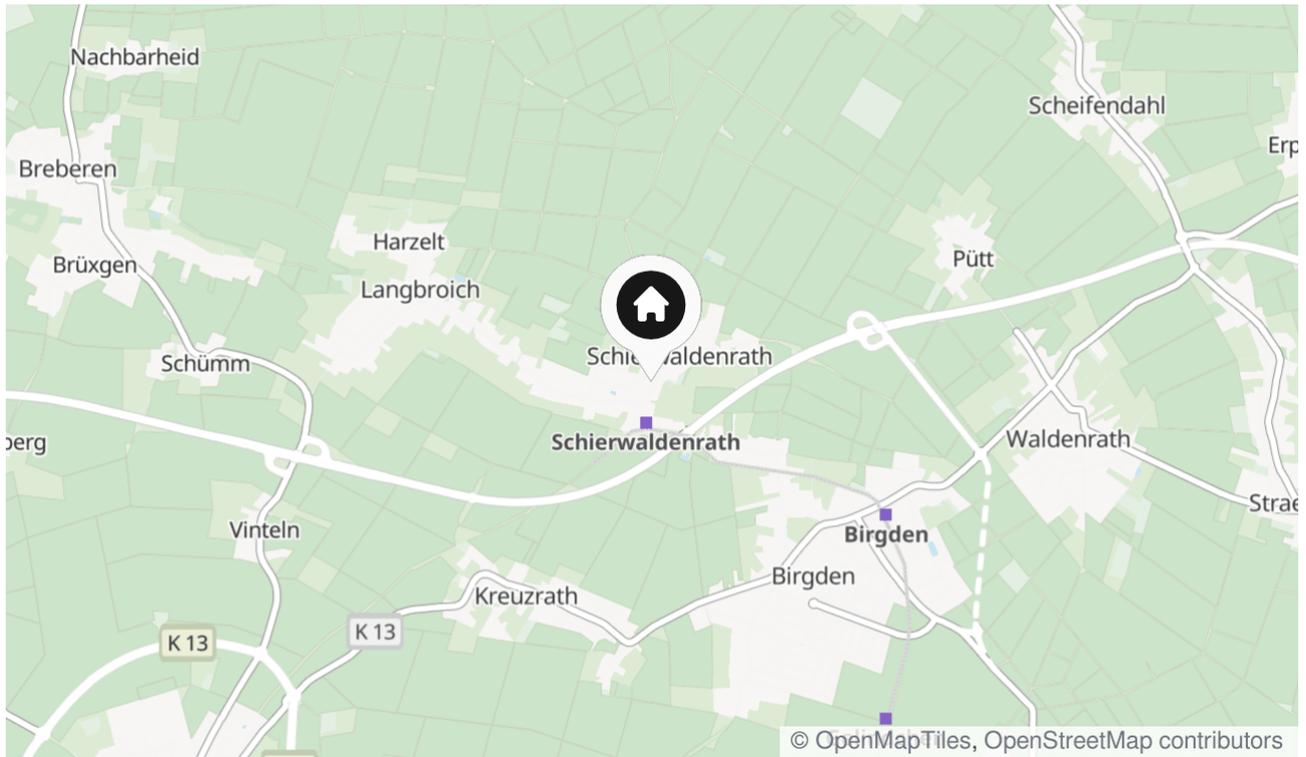
## Lage & Umgebung

52538 Gangelt / Schierwaldenrath

Das Einfamilienhaus befindet sich in der malerischen Gemeinde Gangelt, im Ortsteil Schierwaldenrath. Diese Region kombiniert auf beeindruckende Weise die Ruhe des Landlebens mit exzellenter Anbindung an größere Städte, wodurch sie besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber wird. Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Rad- und Wanderwegen, die eine optimale Balance zwischen Entspannung und aktiver Freizeitgestaltung in der Natur ermöglichen.

Unmittelbar in der Nähe sind alle wesentlichen Einrichtungen vorhanden, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung, die die umfassende Infrastruktur dieses besonderen Ortes vervollständigen. Schierwaldenrath besticht durch seinen historischen Ortskern und die Nähe zur niederländischen Grenze, welche sowohl internationalen Austausch als auch grenzüberschreitende Möglichkeiten eröffnet.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Bundesstraße B56 bietet schnelle Verbindungen in die umliegenden Regionen sowie zu den nahe gelegenen Metropolen Aachen und Mönchengladbach. Diese ruhige, jedoch hervorragend vernetzte Lage macht das Haus zu einem idealen Rückzugsort für diejenigen, die ein harmonisches Wohnumfeld in einer bestens erschlossenen Region schätzen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf  
**155,30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser  
**Ja**

Heizungsart  
**Zentralheizung, Fußbodenheizung**

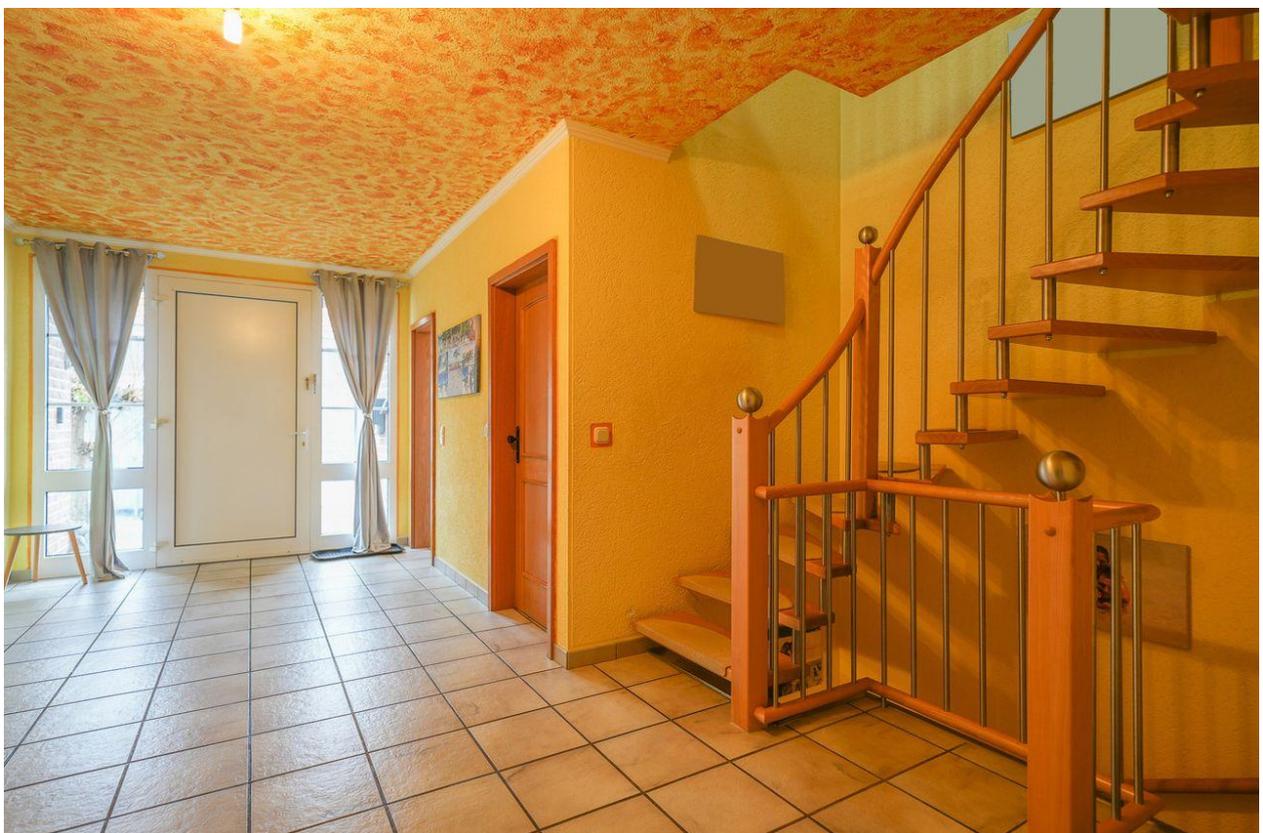
Wesentlicher Energieträger  
**ERDGAS\_LEICHT**

Gültig bis  
**14.11.2034**





Hausansicht



Eingangsbereich



Gäste WC



Küche



Wohnbereich



Essbereich



Badezimmer



Schlafzimmer



Ankleidezimmer



Büro



Kinderzimmer



Terrasse



Hobbyraum Keller



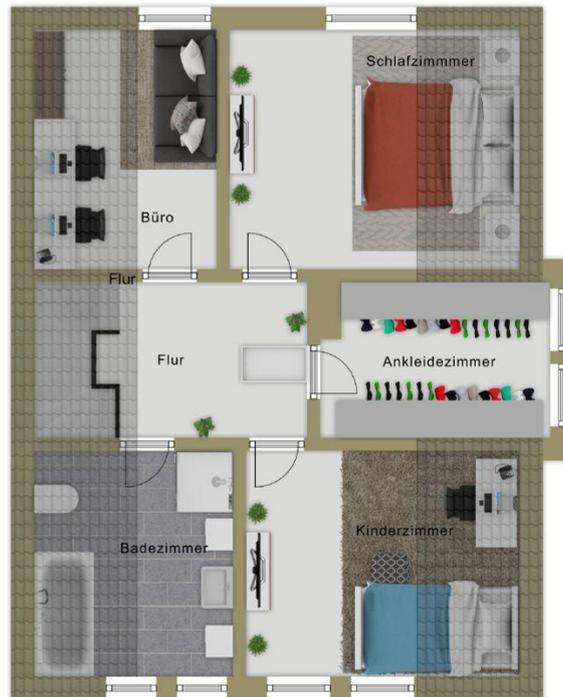
Gartenfläche



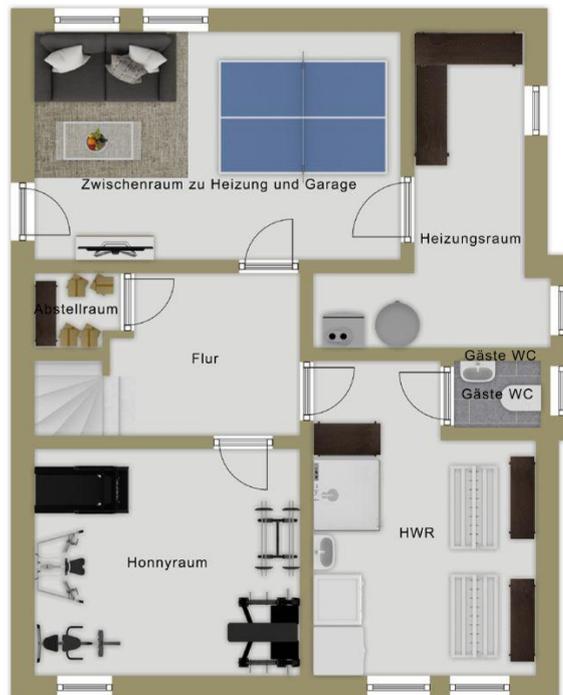
Überdachter Sitzbereich



Erdgeschoss



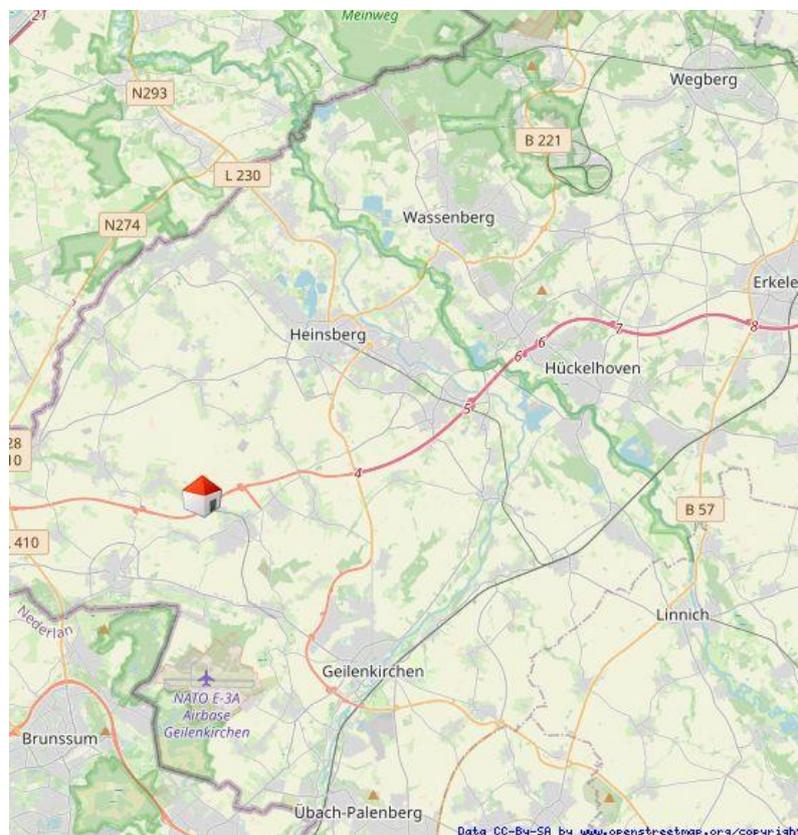
Obergeschoss



Kellergeschoss



Außenbereich



Lageplan

## Kontakt

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

### Ihr Ansprechpartner

Herr Nikola Zaric

### Impressum

[www.hoffmann-ivd.de/impressum/](http://www.hoffmann-ivd.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hoffmann-ivd.de](http://www.hoffmann-ivd.de)

