



**Immobilien-Exposé**

**Eleganz trifft Komfort: Traumhaftes  
Einfamilienhaus mit 242 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
und paradiesischem Garten!**

**Objekt-Nr.:**  
**20049-3524**

## Haus zum Kauf

in 41812 Erkelenz / Immerath



## Details

Kamin

Kaufpreis

**899.000 €**

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

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

Zimmer  
**6**

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

Kategorie  
**Gehoben**

Anzahl Schlafzimmer  
**5**

Anzahl Badezimmer  
**2**

Anzahl Stellplätze  
**1**

Anzahl Terrassen  
**1**

Baujahr  
**2010**

Zustand  
**gepflegt**

## Beschreibung

Dieses moderne Einfamilienhaus, 2010 in hochwertiger Architektur errichtet, bietet auf großzügigen 242 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem weitläufigen Grundstück von 1.706 m<sup>2</sup> alles, was modernes Wohnen ausmacht. Mit sechs durchdachten Zimmern, einer offenen und lichtdurchfluteten Gestaltung sowie zahlreichen hochwertigen Details erleben Sie hier eine perfekte Kombination aus Komfort, Eleganz und Funktionalität.

Bereits der Eingangsbereich beeindruckt durch seinen hohen Luftraum, der für ein Gefühl von Großzügigkeit und Weite sorgt. Edle Holzdielen ziehen sich durch das gesamte Erdgeschoss und finden sich stilvoll in der Treppe zum Obergeschoss wieder – ein stimmiges Design, das Wärme und Behaglichkeit vermittelt.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Ein vielseitig nutzbares Gästezimmer eignet sich ideal als Rückzugsort für Besucher oder als Büro. Die moderne Küche im Landhausstil ist ein Highlight für Genießer, Hobbyköche und Familien gleichermaßen – offen gestaltet und mit direktem Zugang zum einladenden Wohn- und Essbereich. Hier sorgen

bodentiefe Fenster für ein helles und freundliches Ambiente sowie den direkten Zugang zur großen Terrasse und dem gepflegten Garten. Ein weiteres Plus auf dieser Etage ist das Gäste-WC mit separater Dusche, das zusätzlichen Komfort bietet.

Im Obergeschoss setzt sich das durchdachte Konzept fort. Das Masterschlafzimmer begeistert mit einem eigenen Wellnessbereich, der eine Badewanne, eine separate Dusche und luxuriöse Rückzugsmöglichkeiten umfasst. Drei weitere Zimmer eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten: ob als Kinderzimmer, ein weiteres Büro oder kreative Hobbyräume – die Gestaltungsmöglichkeiten sind nahezu grenzenlos.

Der Garten ist ein wahres Meisterwerk der Gartengestaltung. Mit weitläufigen, gepflegten Rasenflächen, die sanft in die umgebende Natur übergehen, bietet er reichlich Platz für Erholung und Aktivitäten im Freien. Die sonnige Terrasse ist perfekt für entspannte Stunden oder gesellige Abende und geht fließend in den Garten über. Malerische Blumenbeete und Sträucher verleihen dem Außenbereich Farbe und Leben, während ein gemütlicher Sitzbereich unter natürlichen Schattenspendern zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Dieses Einfamilienhaus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort, der modernes Wohnen, Komfort und Lebensfreude auf höchstem Niveau vereint.

## **Ausstattung**

- Baujahr 2010, moderne Architektur und durchdachte Raumaufteilung
- Großzügige Wohnfläche von 242 m<sup>2</sup>, verteilt auf 6 Zimmer

### Erdgeschoss:

- Gästezimmer, ideal für Besucher oder als Büro nutzbar
- Hauswirtschaftsraum für extra Stauraum und Organisation
- Offene, moderne Küche für kulinarische Abenteuer
- Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum malerischen Garten
- Gäste-WC mit separater Dusche für zusätzlichen Komfort

### Obergeschoss:

- Masterschlafzimmer mit eigenem Wellnessbereich inklusive Badewanne und Dusche
- Drei weitere Zimmer, flexibel nutzbar als Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum

- Weitläufiges Grundstück mit 1.706 m<sup>2</sup> für entspannte Outdoor - Aktivitäten
- Sonnige Terrasse, perfekt für entspannte Abende im Freien
- Gemütlicher Kamin im Wohnzimmer schafft eine einladende Atmosphäre
- Nachhaltige Luft/Wasser Wärmepumpe (2023) kombiniert mit einer Fußbodenheizung
- Praktischer Direktzugang in die große Garage durch den Flur im Erdgeschoss

## Lage & Umgebung

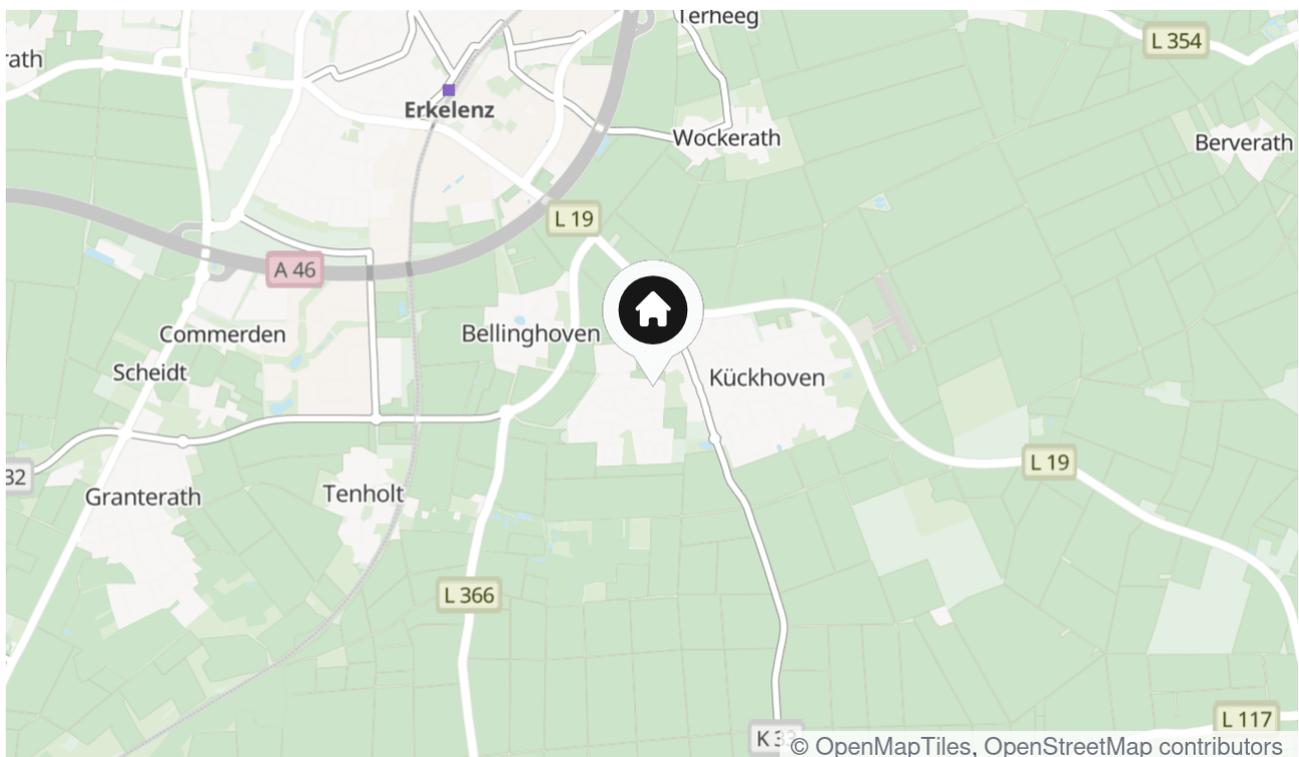
41812 Erkelenz / Immerath

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Umgebung von Erkelenz, im charmanten Ortsteil Immerath. Diese Lage bietet die perfekte Balance zwischen erholsamem Landleben und der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten. Das lebendige Stadtzentrum von Erkelenz ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet eine Vielzahl von Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Für Familien besonders attraktiv sind die in der Nähe befindlichen Bildungseinrichtungen und ein vielfältiges Angebot an Freizeitaktivitäten.

Die hervorragende Verkehrsanbindung über die nahegelegenen Autobahnen ermöglicht ein schnelles Erreichen angrenzender Städte und Ballungszentren in der Region Nordrhein-Westfalen.

Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Wander- und Radwege, die zu entspannten Ausflügen in die Natur einladen. Entdecken Sie eine Wohnlage, die Ruhe, Komfort und Erreichbarkeit vereint.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf  
**31,80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser  
**Ja**

Heizungsart  
**Fußbodenheizung**

Wesentlicher Energieträger  
**LUFTWP**

Gültig bis  
**28.11.2034**





Rückansicht



Gartenbereich 1



Gartenbereich 2



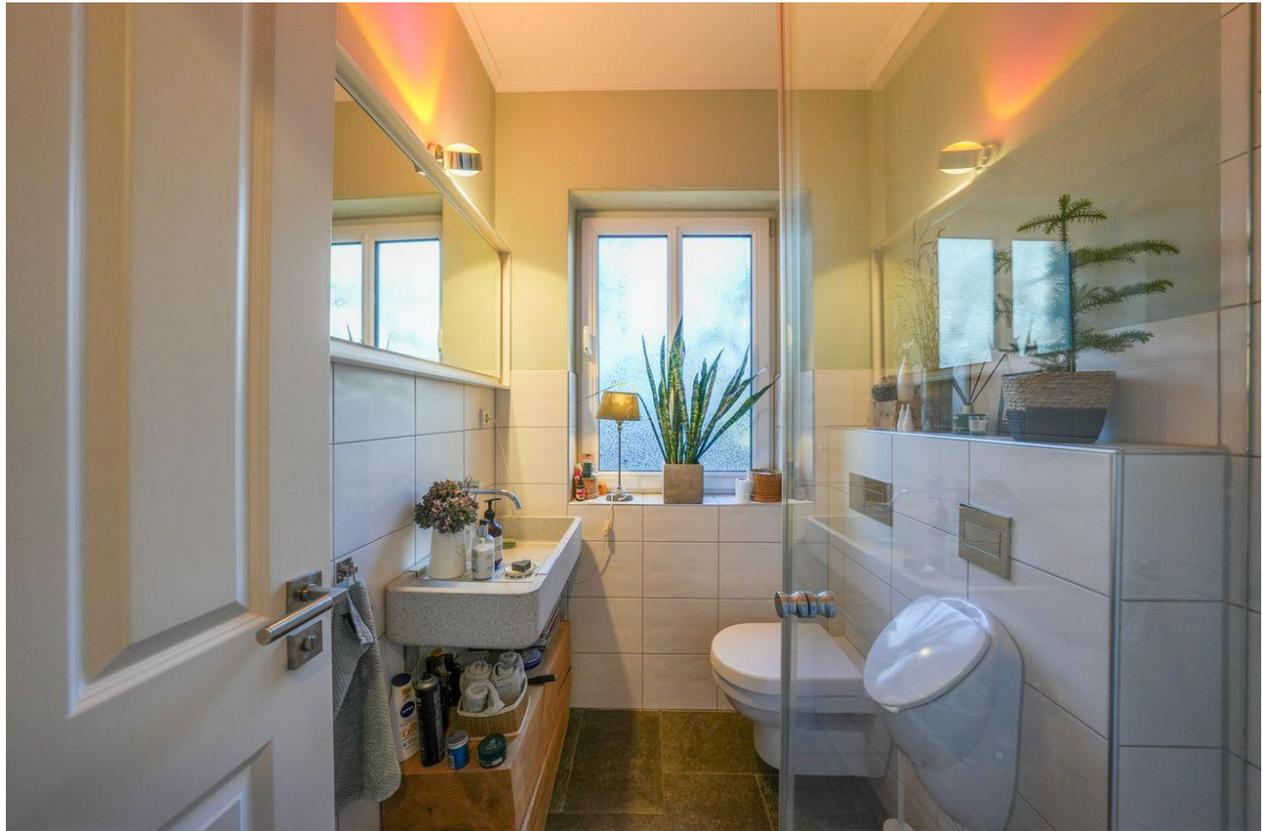
Detail



Hausansicht



Eingangsbereich



Gäste Bad



Schleuse zur Doppelgarage



Doppelgarage



Büro



Wohnbereich



Wohlfühlkamin



Essbereich



Küche



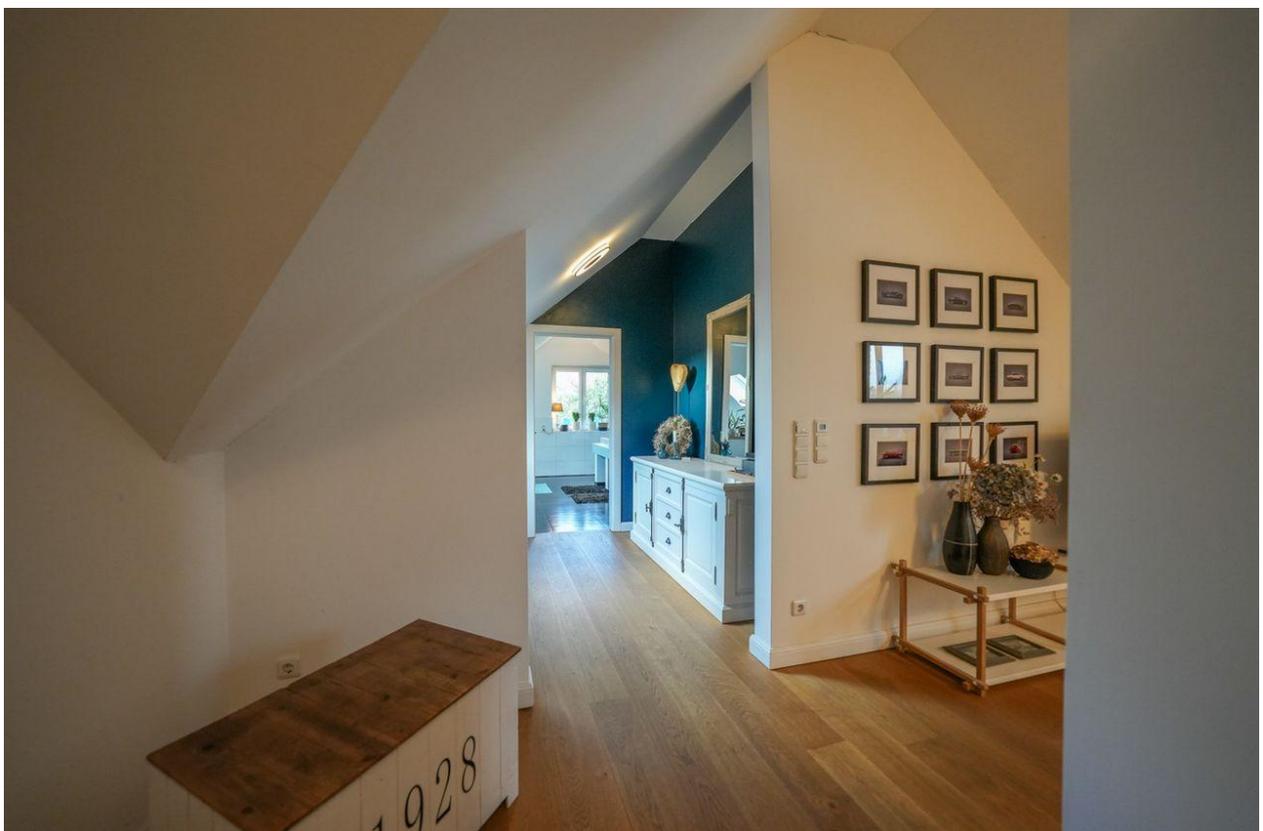
Flur OG



Gästezimmer



Zimmer



Ausblick aus dem Ankleidebereich



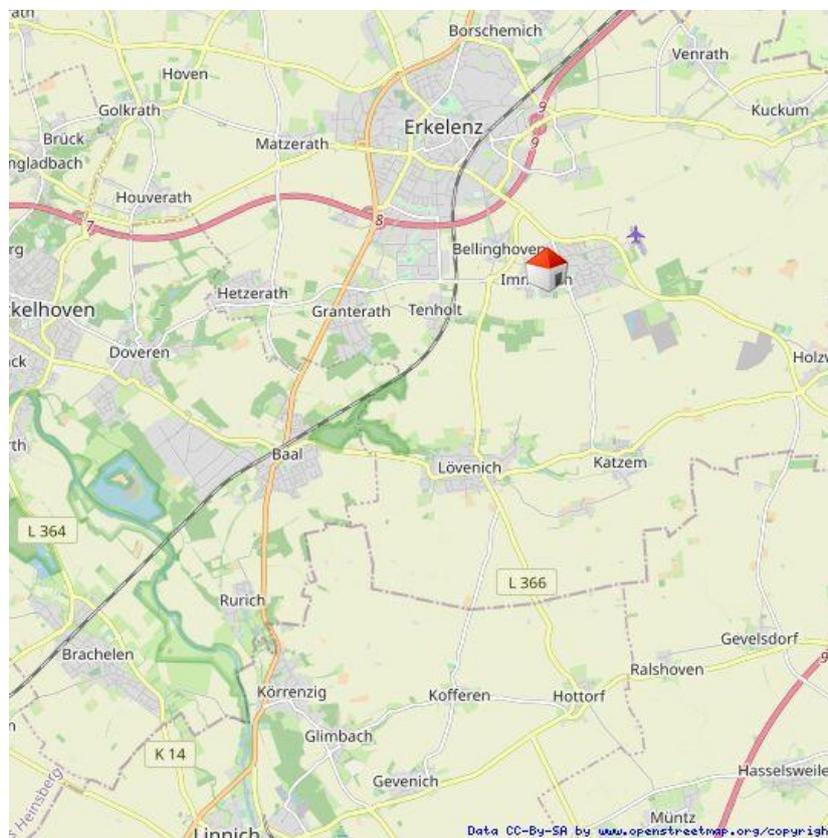
Schlafzimmer



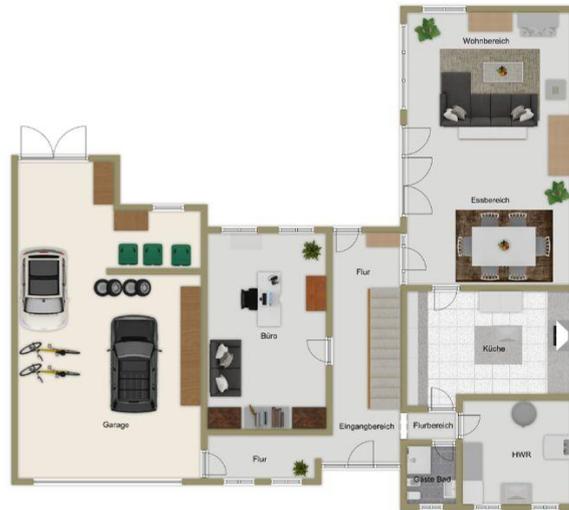
Vorraum zum Masterbad



Masterbad



Lageplan



Erdgeschoss



Obergeschoss

## Kontakt

Wassenberger Str. 85a  
52525 Heinsberg  
Telefon: 024529787822  
E-Mail: m.onitiu@immofly.de

### Ihr Ansprechpartner

Frau Maria Onitiu

### 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)

