



Haus in Grafschaft kaufen
**Exclusives, ebenerdiges Wohnen
auf 146 qm in Grafschaft**



Wohnfläche

146 m²



Zimmer

3



Grundstücksfläche

1.331 m²



Kaufpreis

449.000 €

Objektdetails

Preise

Kaufpreis 449.000 €

Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.)

Ausstattung

Bad Dusche, Wanne, Fenster

Heizung Gas

Stellplatzart Garage, Freiplatz

Abstellraum Ja

Kabel/Sat TV Ja

Gartennutzung Ja

Bodenbeläge Fliesen

Bauweise Massiv

Dachform Satteldach

Flächen

Wohnfläche 146 m²

Grundstücksfläche 1.331 m²

Fläche Balkon/Terrasse 20

Anzahl Zimmer 3.0

Anzahl Terrassen 1

Anzahl Stellplätze 2

Anzahl Schlafzimmer 2

Anzahl Badezimmer 2

Zustand

Baujahr 1996

Zustand Gepflegt

Sonstiges

Objektnummer 141013NW

Objekt-ID FIO-10517935810

Anbieter-ID 151400

Objekttyp Einfamilienhaus

Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in diesem im Jahr 1996 erbauten und hochwertig ausgestatteten Anwesen in Grafschaft- Esch. Beim Bau dieses Hauses wurde an alles gedacht, was zu einer niveauvollen Wohnraumgestaltung gehört.

Sie betreten die Immobilie ebenerdig durch eine breite Eingangstür. Auf dieser Ebene finden sie alles, was ein Zweipersonenhaushalt zum Leben benötigt.

Von der Diele aus gelangen sie auf der rechten Seite in ein Gästebad mit Dusche, linkerseits befindet sich das Büro. Von hier aus können sie über eine Wendeltreppe in das zum Ausbau vorbereitete Dachgeschoss gelangen. Hier finden sich nochmals 87 qm, die auf ihre Gestaltung warten.

Dem Verlauf der Diele folgend, gelangen sie in den einladenden und großzügig gestalteten Essbereich, an den sich die offene Küche anschließt. Letztere ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet. Optisch ist die Küche durch einen eingebauten Tresen mit zwei Essplätzen vom eigentlichen Essbereich getrennt.

Von der Küche aus erreichen sie auch den Hauswirtschaftsraum, der mit praktischen Einbauschränken versehen ist. Hier können sie Vorräte und weitere Utensilien gut verstauen.

Auf der linken Seite des Essbereiches befindet sich das große Wohnzimmer. Hier sorgt ein Kamin für angenehme Wärme an kalten Tagen. Die große Glasfront dieses Raumes lässt ihren Blick auf die sich anschließende Terrasse schweifen. Sie lädt, nach Süden ausgerichtet, auf fast 20qm an schönen Tagen zum verweilen im Freien ein.

Vom Essbereich rechts gehend gelangen sie in das geräumige Schlafzimmer mit separatem Ankleideraum. Hier schließt sich auch das Masterbad an. Neben einer großen, eingelassenen Badewanne finden sie hier auch eine geräumige Dusche vor.

Auf dem parkähnlich angelegtem Grundstück, dass von einer hohen Thujahecke eingesäumt ist, befindet sich eine große Gartenhütte zur Unterbringung ihrer Gartengeräte.

Abgerundet wird unser Angebot von einer geräumigen Garage.

Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Ausbaureserve
 - Außenkamin
 - Gartenhaus
 - Rollläden
 - ebenerdig
-
- im Jahr 1996 errichtetes Architektenhaus auf großem, parkähnlich angelegtem Grundstück
 - ebenerdiges Wohnen auf 146 qm
 - Dachgeschoss zum Ausbau vorbereitet, genehmigte Wohnfläche hier 87 qm
 - Bodenfliesen in allen Räumen
 - Gästebad mit Dusche
 - Masterbad mit Badewanne, Dusche und WC
 - Hauswirtschaftsraum mit Einbauschränken
 - Ankleidezimmer mit Einbauschränken
 - offene Küche
 - hochwertige Einbauküche im Preis enthalten
 - Wohnzimmer mit Kamin
 - Pilzkopfverriegelung an allen bodentiefen Fenstern
 - große, nach Süden ausgerichtete Terrasse
 - geräumige Garage

sonstige Angaben

VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel.: 0251/973233-997, eMail: info@lbsi-nordwest.de GF: Martin Englert, Volker Goldbeck 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

Objektbilder



Essbereich



Offene Küche mit Theke



Blick in die Küche



Einbauschränke im Hauswirtschaftsraum



Wohnzimmer mit Kamin



Masterbad mit Wanne und Dusche



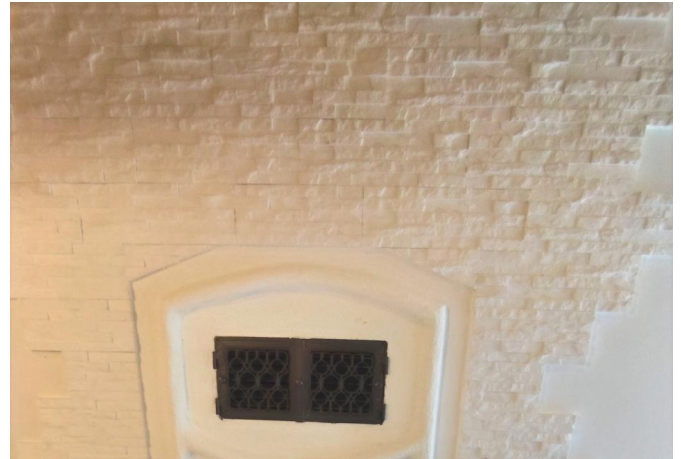
Blick ins Schlafzimmer



Ankleidezimmer



Rückansicht mit Terrasse



liebevolles Detail



Erster Blick auf das Wohnhaus



Großer Garten mit geräumiger Hütte

Energiepass

Gültig bis	24.07.2034
Endenergiebedarf	67,26
Jahrgang	2014
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	B
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1996
Ausstellungsdatum	25.07.2024
Gebäudeart	Wohngebäude

Beschreibung Lage



Die Grafschaft ist eine idyllische Kleinstadt mit aktuell 10.977 Einwohnern. Die Stadt gliedert sich in mehrere Stadtteile, im südwestlichen Teil befindet sich der Ortsteil Esch. Das zum Verkauf stehende Anwesen liegt in einer ländlichen Umgebung, die durch ihre natürliche Schönheit besticht.

Die Immobilie ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Der nächstgelegene Zugbahnhof ist Derna und befindet sich in einer Entfernung von nur 2,3 km. Die nächste Bushaltestelle "Esch Alte Schule" ist fußläufig erreichbar und liegt lediglich 400 m entfernt. Die Autobahnauffahrt Gelsdorf A 565 ist in weniger als 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Von hier schnell auf die A61.

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf abdecken. Im Ortsteil Esch gibt es einen sehr guten Hofladen, Supermärkte wie NORMA, Edeka und Rewe sind nach kurzer Fahrzeit erreichbar. Für Familien mit Kindern gibt es in der Nähe eine Grundschule, sowie einen fußläufig erreichbaren Kindergarten.

Die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen und drei Apotheken in der näheren Umgebung gesichert.
Die Nähe zum Ahrtal mit seinen kulturellen Einrichtungen, Naherholungsgebieten und Wanderwegen garantiert ihnen einen hohen Freizeitwert.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine hervorragende Lage mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, medizinischen Versorgungsmöglichkeiten, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie einer guten Verkehrsanbindung.

Ihr Ansprechpartner

Dr. Annegret Wagner

Immobilienberater

Telefon: 02226 15970