



IMMOBILIEN

**Haus**

**Das richtige Haus am richtigen  
Ort - Die Stadtvilla in Oerather  
Mühlenfeld**

**Objekt-Nr.:  
20049-3143**

## labels.forSale

in 41812 Erkelenz





## Details

<b>Preise</b>	Kaufpreis	<b>595.000 €</b>
	Käuferprovision	<b>Käuferprovisionsfrei</b>
<b>Informationen</b>	verfügbar ab	<b>Nach Vereinbarung</b>
<b>Flächen</b>	Wohnfläche	<b>field.approximately 131,4 m<sup>2</sup></b>
	Zimmer	<b>4</b>
	Grundstücksfläche	<b>field.approximately 493 m<sup>2</sup></b>
	min. teilbare Fläche	<b>field.approximately 131,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	<b>2012</b>
	Kategorie	<b>Luxus</b>
	Zustand	<b>gepflegt</b>
	Lage/Gebiet	<b>1A</b>
	Bauweise	<b>Massiv</b>
	Ausrichtung Balkon/ Terrasse	<b>Süden</b>
<b>Räume, Flure und Etagen</b>	Etagen	<b>2</b>
	Flur	<b>38</b>
	Flurstück	<b>366</b>
	Gemarkung	<b>Erkelenz</b>
	Schlafzimmer	<b>3</b>
	Badezimmer	<b>1</b>
	Wohneinheiten	<b>1</b>
	Separate WCs	<b>1</b>



	Terrassen	<b>1</b>
<b>Ausstattung</b>	Bad mit	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
	Küche	<b>Einbauküche</b>
	Boden	<b>Fliesen, Parkett</b>
	Gäste-WC	✓

## Stellplätze

<b>Stellplatz</b>	Anzahl
	<b>1</b>

## Beschreibung

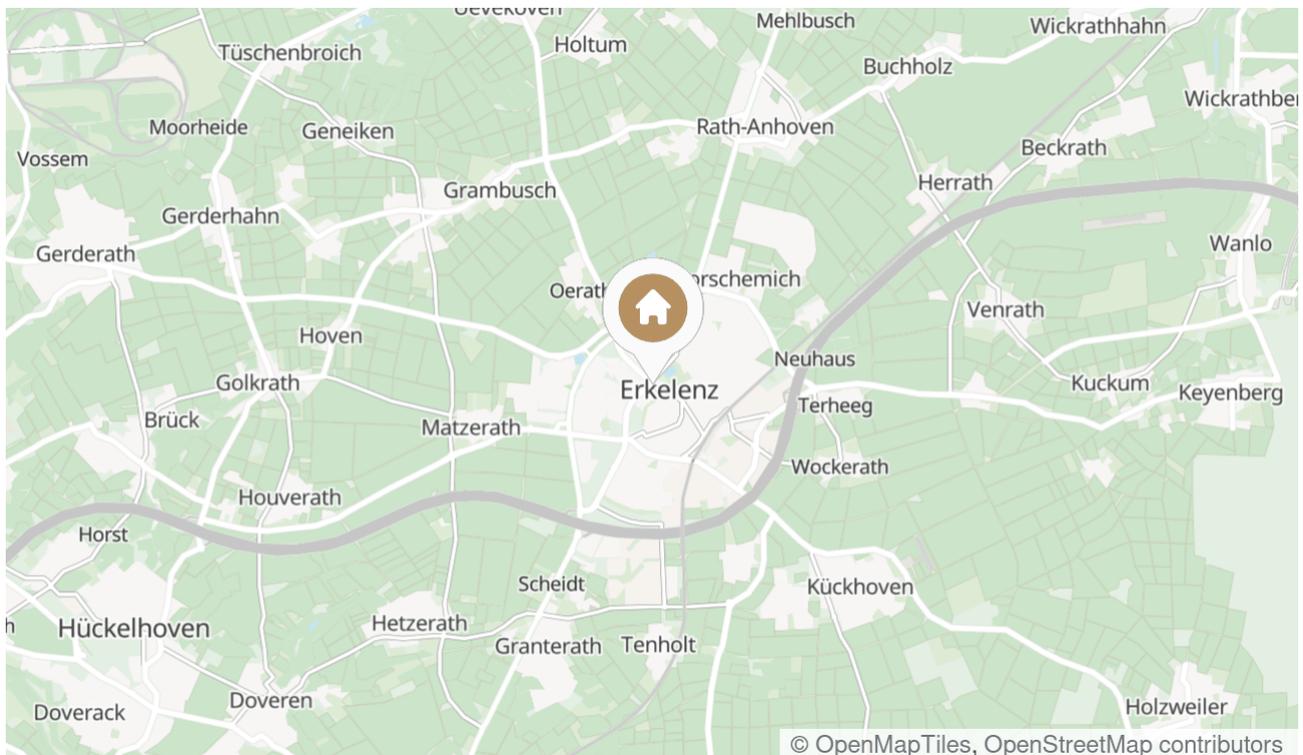
Diese Stadtvilla in der Qualität finden Sie in Erkelenz garantiert nicht so schnell wieder. Mit einer 131 qm Wohnfläche und einem traumhaft angelegten Garten und der gesamten Außenanlage ist es ein wahrer Traum. Schon beim Betreten der Immobilie spüren Sie an jeder Ecke die außergewöhnliche Qualität. Der Natursteinboden zieht sich durch das gesamte Erdgeschoss über die Treppen bis auf die Diele im Obergeschoss im gleichen Muster. Ein ausgesprochen schöner und offener Ess- und Wohnbereich ist von bodentiefen Fenstern umrahmt. Ein Kaminzug ist mitten im Wohnzimmer installiert. Die modern und minimalistisch ausgestattete Küche wird den zukünftigen, leidenschaftlichen Küchenchef/in sehr erfreuen. Darüber hinaus befindet sich im EG ein geräumiger Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC. Das Obergeschoss überrascht Sie mit einem wundervollen und modernem Bad. Die hochwertigen Fliesen in Mosaiktechnik lassen das Badezimmer in seinen erdigen in einer warmen und angenehmen Atmosphäre auf Sie wirken. Hier befinden sich drei Schlafzimmer, welche wir aus Wahrung der Privatsphäre nicht fotografiert haben. Jedoch sind diese stilgerecht und dem gesamten Ambiente ebenwürdig gestaltet. Als gehoben darf man auch das äußere bezeichnen. Die märchenhafte Gartenanlage mit einer durchdachten Bepflanzung und einer angenehmen Privatsphäre, trägt zu einer entspannten Atmosphäre bei. Auf der überdachten Terrasse lassen Sie gemeinsam mit Ihrer Familie und Freunden

den Abend ausklingen. Tapeten suchen Sie hier vergebens. Die Innenwände im gesamten Haus sind mit modernen und hochwertigen Lehmputztechniken verarbeitet. Die erhöhte Decke unterstreicht die gehobene Bauweise.

## Lage & Umgebung

41812 Erkelenz

Das Wohngebiet Oerather Mühlenfeld ist eines der beliebtesten Wohnorte in Erkelenz. Hier möchte man leben. Egal, ob Sie als Pendler Ihrer Arbeit im Raum der Städte Aachen, Mönchengladbach oder Düsseldorf nachgehen, Erkelenz ist aufgrund seiner außergewöhnlich guten Verkehrsanbindung ein perfekter und bezahlbarer Wohnstandort für Sie und Ihre Familie. In weniger als 5 Minuten erreichen Sie die Autobahnanschlussstelle Erkelenz Süd und damit die A 46 Richtung Düsseldorf in der einen und Heinsberg in der anderen Richtung. In der ehemaligen Kreisstadt findet man alles, was man zum Leben braucht: zahlreiche Fachgeschäfte, Supermärkte, Discounter und Einkaufszentren; Fachärzte, Apotheken und ein erst vor kurzem erweitertes und modernisiertes Krankenhaus; Kindergärten und alle erdenklichen Schulformen.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



# Energieausweis

Baujahr

**2012**

Energieausweistyp

**Bedarf**

Gültig bis

**16.01.2032**

Endenergiebedarf

**96,2 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Energieeffizienzklasse

**C**

Befuerungsart

**Gas**

Energieausweis

**2014**





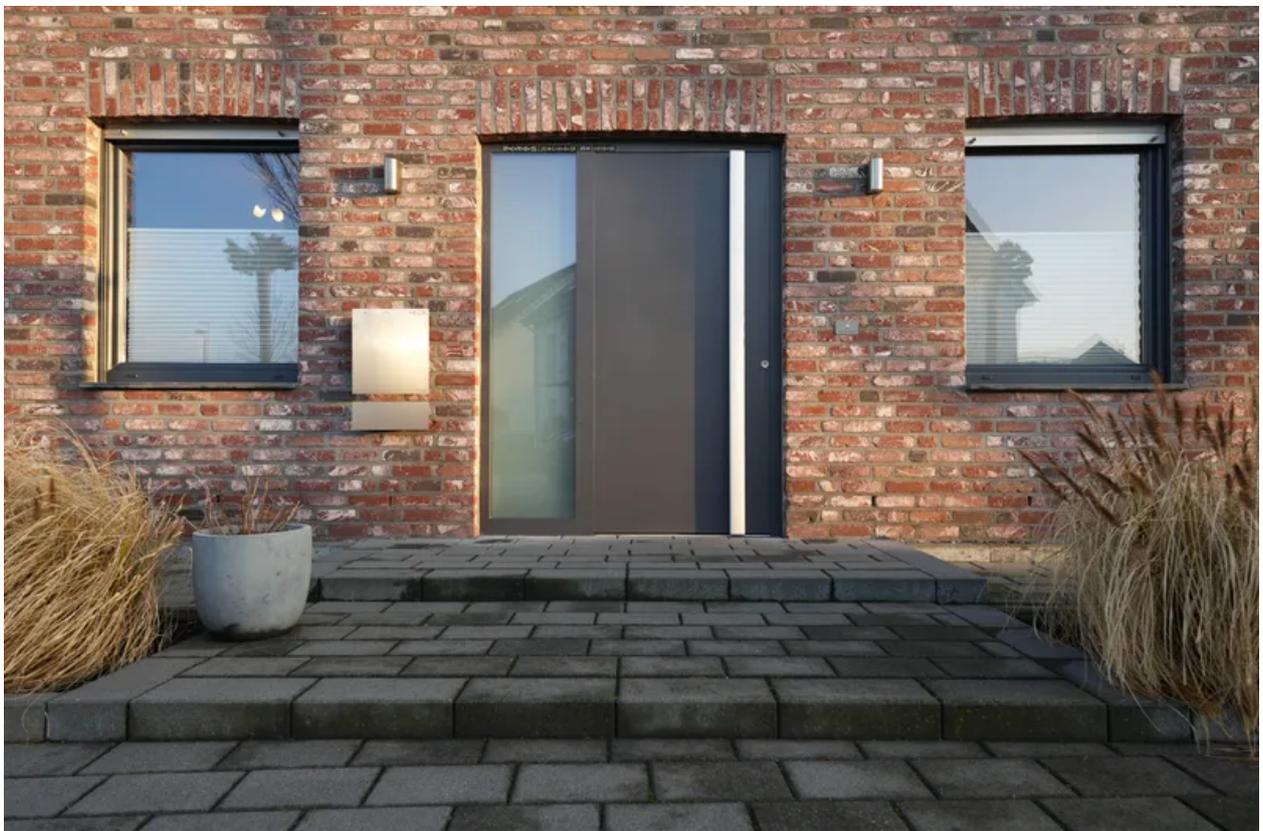
Rückseite



Terrasse



Terrasse 2



Vorderseite



Flur



Wohnzimmer



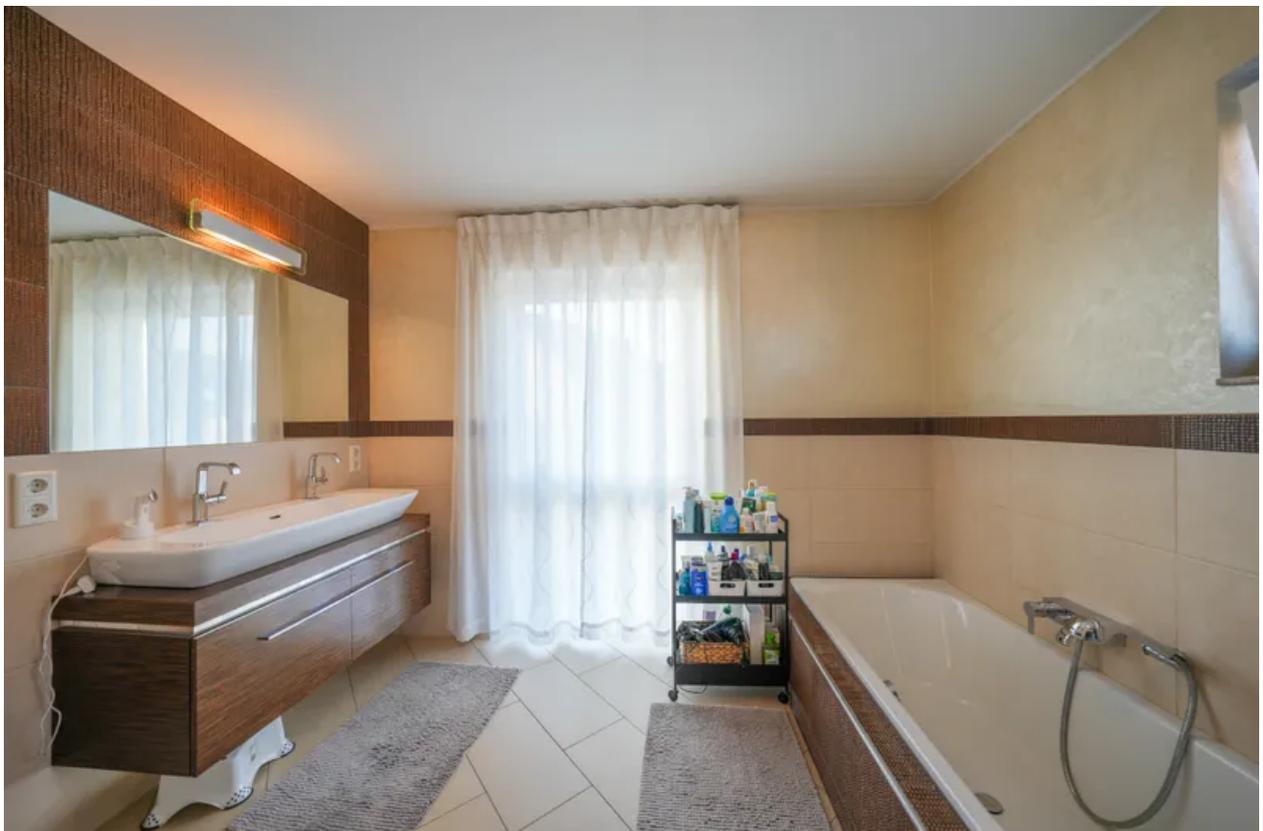
Esszimmer



Küche



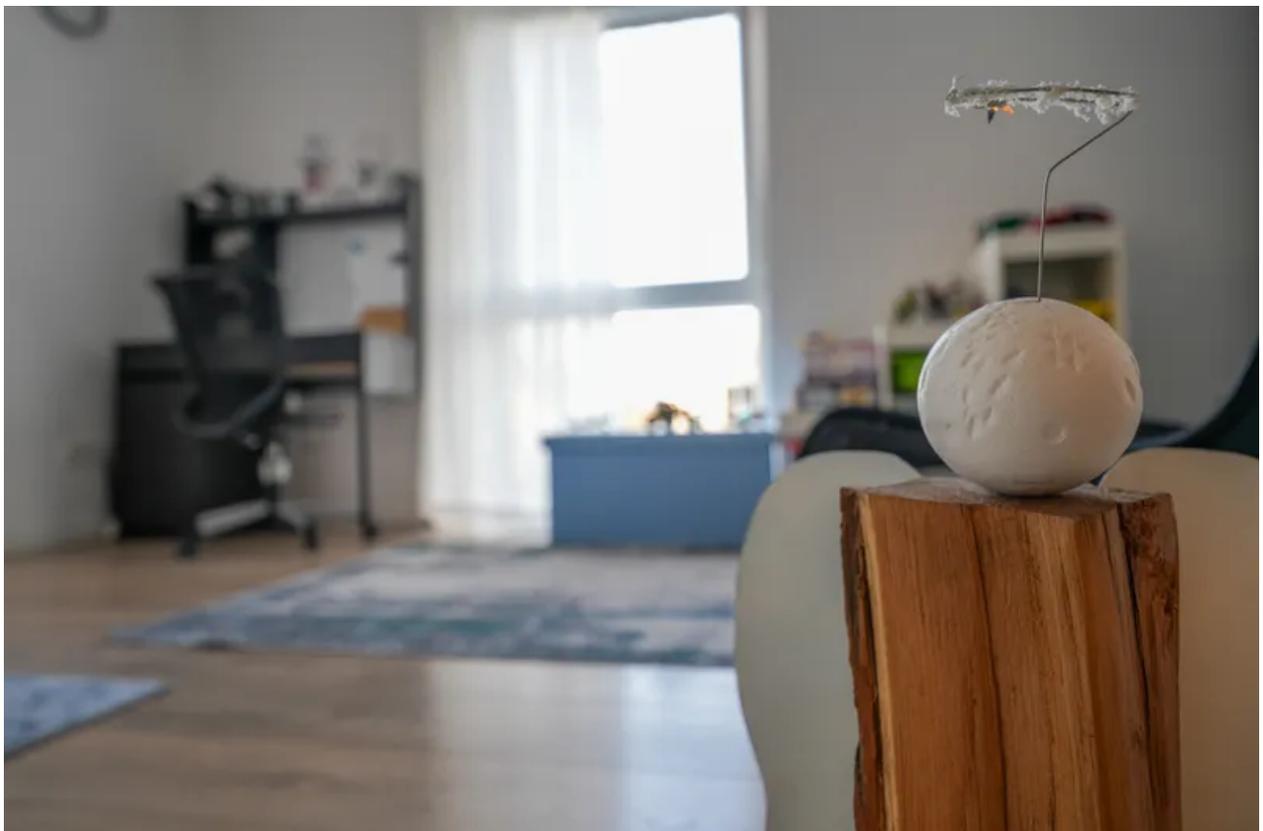
Flur OG



Badezimmer



Badezimmer



Kinderzimmer

## Kontakt

Telefon: +49 2452 9787823

E-Mail: [f.pietschmann@immofly.de](mailto:f.pietschmann@immofly.de)

### Ihr Ansprechpartner

Fabian Pietschmann

### Impressum

[34107.screenwork.dev/impressum/](https://34107.screenwork.dev/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[34107.screenwork.dev](https://34107.screenwork.dev)

