



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



VERKAUFT
IMMOBILIEN
ELBERS



Objektnummer 3932

**Niederkrüchten - Top-Einfamilienhaus mit traumhaftem
Südgarten, hochwertiger Ausstattung und großzügigem
Raumkonzept**

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

475.000,00 €
3,57% inkl. 19% MwSt. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	179,0 m²
Nutzfläche	47,5 m²
Grundstücksfläche	476,0 m²
Baujahr	2001
Zustand	Modernisiert
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Kamin	
Befuerung	Gas
Klimatisiert	
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	13.01.2029
Energiekennwert	121.9 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	14.01.2019
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Gemeinde Niederkrüchten liegt mitten im Naturpark Maas-Schwalm-Nette und bietet dadurch einen besonders hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Naturschutzgebiete, Seen sowie grenzüberschreitende Rad- und Wanderwege befinden sich direkt vor der Haustür. Durch die unmittelbare Nähe zur A52 besteht eine hervorragende Verkehrsanbindung in Richtung Düsseldorf, Mönchengladbach, Roermond und die Niederlande. Auch die Autobahnen A61 und A44 sind schnell erreichbar.

Die niederländische Grenze sowie die beliebten Städte Roermond und Venlo sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten zusätzliche Einkaufs-, Freizeit- und Gastronomieangebote. Besonders das Designer-Outlet Roermond macht die Region attraktiv.

Neben der naturnahen Lage entwickelt sich Niederkrüchten wirtschaftlich dynamisch weiter. Mit dem geplanten "Javelin Park Niederrhein" auf dem ehemaligen Militärgelände entsteht ein zukunftsorientierter Gewerbe- und Technologiestandort in der Region.

Die ruhige Wohnlage, die familienfreundliche Infrastruktur sowie die gute Anbindung an die Metropolregionen am Niederrhein machen den Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.

Hier verbinden sich naturnahes Wohnen, hohe Lebensqualität und beste Erreichbarkeit zu einem besonderen Lebensmittelpunkt.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem stilvollen und außergewöhnlich gepflegten Einfamilienhaus, das modernes Wohnen mit Wohlfühlatmosphäre verbindet. Diese beeindruckende Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, hochwertige Materialien sowie ein wunderschön angelegtes Grundstück mit viel Privatsphäre und zahlreichen Möglichkeiten für die ganze Familie.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die elegante Eingangsdiele mit hochwertigem Natursteinboden ein Gefühl von Exklusivität und Großzügigkeit. Das offene Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück des Hauses und begeistert mit lichtdurchfluteten Räumen, großen Fensterfronten sowie einem harmonischen Übergang in den Außenbereich. Ein besonders stilvoller Blickfang ist der hochwertige Kaminofen im Wohnbereich, der an kühleren Tagen eine gemütliche Atmosphäre schafft und dem Raum zusätzlichen Charme verleiht.

Der Küchenbereich geht offen in den integrierten Wohnbereich über und bietet ideale Voraussetzungen für kommunikatives Kochen und geselliges Zusammensein. Besonders praktisch ist der direkte Seitenausgang zwischen Küchen- und Wohnbereich zur Garage beziehungsweise Einfahrt. Einkäufe und Alltagsgegenstände lassen sich dadurch bequem und wettergeschützt direkt ins Haus transportieren. Ein echter Komfortvorteil im täglichen Leben.

Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch einen großzügigen Hauswirtschaftsraum, der ausreichend Platz und praktische Staumöglichkeiten bietet, sowie ein modernes

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Gäste-Duschbad.

Insgesamt stehen Ihnen ca. 179 m² Wohnfläche zur Verfügung, ergänzt durch zusätzliche Nutzflächen von ca. 47,5 m².

Im Obergeschoss erwarten Sie mehrere großzügige Schlafzimmer sowie ein stilvolles Badezimmer mit Doppelwaschtisch, eleganter Eckbadewanne und zusätzlicher Dusche – eine wahre Wellnessoase für den Alltag. Das Elternschlafzimmer mit Balkon verfügt zusätzlich über eine Klimaanlage, die insbesondere in den Sommermonaten für angenehmen Wohnkomfort sorgt. Das ausgebaute Studio im Dachgeschoss eröffnet weitere vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Homeoffice, Hobbyraum, Fitnessbereich oder kreatives Atelier.

Ein weiteres modernes Plus bietet das installierte Balkonkraftwerk mit zwei PV-Modulen im oberen Bereich des Hauses, das zur Unterstützung der Energieversorgung beiträgt. Dieses kann bei Bedarf unkompliziert entfernt werden und bietet somit maximale Flexibilität für zukünftige Eigentümer.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist der traumhafte Garten: Die weitläufige Grünfläche mit altem Baumbestand, gepflegter Bepflanzung und großzügiger Terrasse in sonniger Südlage schafft eine idyllische Atmosphäre mit hohem Erholungswert. Hier genießen Sie den ganzen Tag über optimale Lichtverhältnisse und entspannte Stunden im Freien. Kinder finden ausreichend Platz zum Spielen, während Erwachsene die ruhige und private Umgebung genießen können. Besonders praktisch ist zudem der seitliche Zugang zum Garten über ein separates Gartentor. Das Haus ist teilunterkellert; hier sorgen mehrere Abstell- und Hauswirtschaftsräume für hervorragende Ordnungsmöglichkeiten im Alltag.

Auch praktisch überzeugt das Haus auf ganzer Linie: Eine große Garage sowie mehrere Stellplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Highlights auf einen Blick

- **Baujahr 2001 in massiver, moderner und lichtdurchfluteter Bauweise**
- **Großzügige ca. 179 m² Wohnfläche**
- **Zusätzliche Nutzfläche von ca. 47,5 m²**
- **Teilunterkellert**
- **Familienfreundliche Raumaufteilung**
- **Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich**
- **Hochwertiger Kaminofen im Wohnbereich**
- **Hochwertige Bodenbeläge und gepflegte Ausstattung**
- **Gäste-Duschbad im Erdgeschoss**
- **Badezimmer mit Eckbadewanne und zusätzlicher Dusche**
- **Klimaanlage im Elternschlafzimmer mit Balkon**
- **Ausgebautes Studio im Dachgeschoss**
- **Kunststofffenster, weiß, isolierverglast**
- **Erdgasheizung**
- **Balkonkraftwerk mit zwei PV-Modulen**
- **Glasfaseranschluss**
- **Direkter Seitenausgang zur Garage/Einfahrt**
- **Große Garage und mehrere Stellplätze**
- **Separater Zugang zum Garten über seitliches Gartentor**
- **Sonnige Terrasse und Garten in Südlage**
- **Traumhaft angelegter Garten mit großer Terrasse**
- **Ruhige Feldrandlage ohne Durchgangsverkehr**

Dieses Haus vereint stilvolles Wohnen, Komfort und Lebensqualität auf besondere Weise und eignet sich ideal auch für Familien, die ein repräsentatives Zuhause mit viel Platz und wunderschönem Außenbereich suchen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der uns von dem Verkäufer, Behörden usw. erteilten Auskünfte übernehmen wir trotz sorgfältiger Bearbeitung keine Gewähr. Die in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben stammen ausschließlich vom Eigentümer oder einem Dritten. Eine Haftung unseres Unternehmens hierfür ist ausgeschlossen. Schadensersatzansprüche aufgrund fehlerhafter Angaben sind ausgeschlossen. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst ggf. Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Wir stehen Ihnen gerne mit weiteren Informationen zum Objekt sowie für Besichtigungen zur Verfügung.



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)