

Niederkrüchten / Elmpt

????????????? ??? ?? 2014 - ????? ??????? ???  
??? ??? ?????.

?????? ??????: 25038024



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 645.000 EUR • ??????: ca. 210 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ??????: 603 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25038024 - 41372 Niederkrächten / Elmpt

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 25038024 - 41372 Niederkrüchten / Elmpt

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25038024
???????????	ca. 210 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	6
?????????? ???	4
???????????	
???????????	2
???? ????????????	2014
????? ????????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

????? ????????	645.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????
???????	???????????
???????	?????????, WC ???????????, ????, ???????????????
???????	???????????

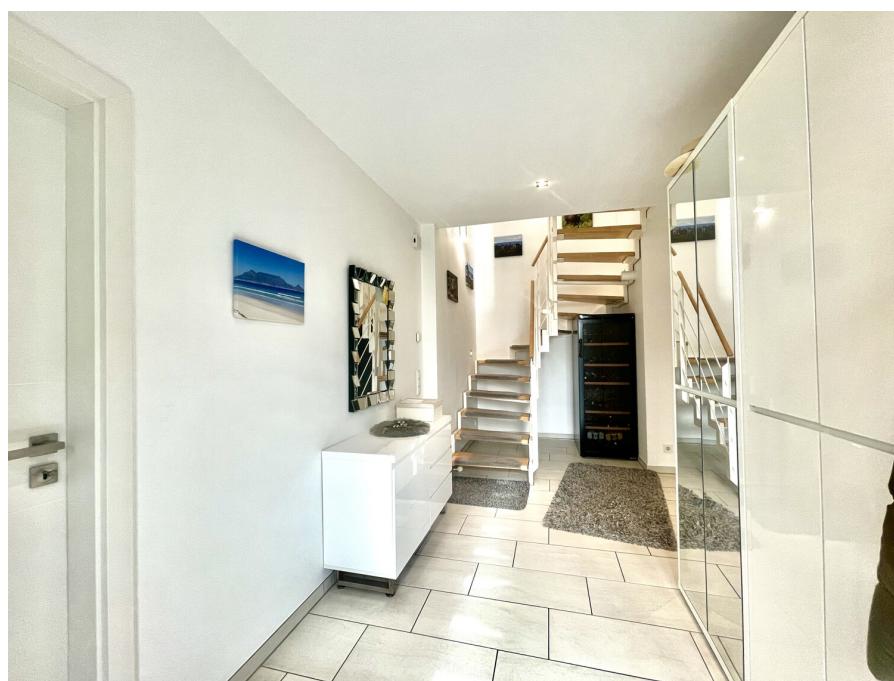
????????? ??????????: 25038024 - 41372 Niederkrüchten / Elmpt

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	?????????	?????????	
????? ????????????	??????	???????	64.53 kWh/m²a
???????????????	04.05.2035	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	B
????? ????????????	??????	???????????	
		???????????	
		???????????????	2014
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 25038024 - 41372 Niederkrüchten / Elmpt

?? ???????



???????? ?????: 25038024 - 41372 Niederkrüchten / Elmpt

?? ???????



???????? ?????: 25038024 - 41372 Niederkrächten / Elmpt

?? ???????



???????? ?????: 25038024 - 41372 Niederkrächten / Elmpt

?? ???????



???????? ?????: 25038024 - 41372 Niederkrächten / Elmpt

?? ???????



???????? ?????: 25038024 - 41372 Niederkrächten / Elmpt

?? ???????



???????? ?????: 25038024 - 41372 Niederkrüchten / Elmpt

?? ???????



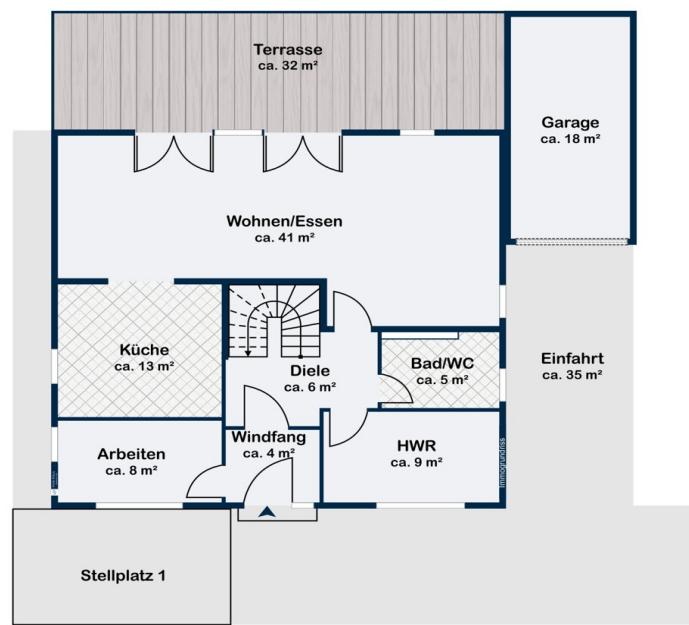
???????? ?????: 25038024 - 41372 Niederkrüchten / Elmpt

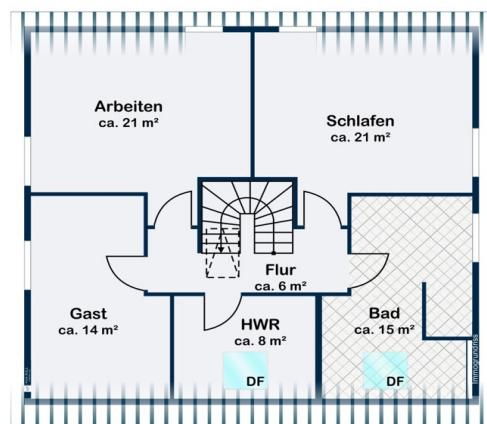
?? ???????



???????? ?????: 25038024 - 41372 Niederkrüchten / Elmpt

??????





????? ? ??????? ?? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ?? ?? ??????. ??? ??  
????? ????, ??? ??????? ?? ????????. ??? ??????? ?? ????????. ??? ??????? ?? ???????.

???????? ?????: 25038024 - 41372 Niederkrüchten / Elmpt

## ??? ????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Jahr 2014 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 211 m<sup>2</sup>, verteilt auf sechs Zimmer, und befindet sich auf einem ca. 603 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Wohnlage. Die Immobilie präsentiert sich in einem äußerst gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand und vereint moderne Architektur, durchdachte Raumkonzepte und eine hochwertige Ausstattung.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladendes Entree, das in den offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich führt. Großzügige Fensterfronten schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und verbinden Innen- und Außenräume auf harmonische Weise. Der weitläufige Wohnbereich bietet viel Platz für entspannte Abende oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Die moderne Einbauküche überzeugt mit hochwertigen Materialien, modernen Geräten und großzügigem Stauraum – perfekt für gemeinsames Kochen und genussvolle Momente.

Das stilvoll gestaltete Hauptbad mit freistehender Badewanne und hochwertigen Sanitärelementen bietet ein echtes Wohlfühlerlebnis. Ein weiteres Duschbad ergänzt das Komfortangebot ideal.

Auch in technischer Hinsicht entspricht das Haus höchsten Ansprüchen und vereint Komfort, Funktionalität und Wohnqualität auf moderne Weise. Dieses Haus bietet als einziges in der Umgebung eine Internetgeschwindigkeit von bis zu 1.000?Mbit/s – optimal für Homeoffice und moderne digitale Anwendungen. Ein technischer Vorsprung, der spürbaren Mehrwert schafft.

Eine moderne Zentralheizung sorgt ganzjährig für ein angenehmes Wohnklima. Funktionale Nebenräume wie ein Hauswirtschaftsraum und Abstellflächen bieten zusätzlichen Komfort. Hochwertige Bodenbeläge, stilvolle Ausstattung und moderne Haustechnik unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

Die gepflegte Außenanlage lädt in den wärmeren Monaten zum Entspannen ein. Der Garten bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen, Spielflächen oder eine persönliche Ruheoase.



VON POLL  
REAL ESTATE

Ein ideales Zuhause für Paare oder Familien, die großzügiges Wohnen, moderne Technik und eine hochwertige Ausstattung in ruhiger Lage zu schätzen wissen.

VON POLL Immobilien freut sich, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich präsentieren zu dürfen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungsstermin – wir stehen Ihnen jederzeit für weitere Informationen zur Verfügung.

???????? ?????: 25038024 - 41372 Niederkrüchten / Elmpt

## ????????????? ??? ??????

- ?Fußbodenheizung
- Echtholzlaminat
- Cat 7-Verkabelung
- ? Intelligente Wallbox
- ? Photovoltaik
- Solarthermie
- 1000 Mbit Leitung
- Alarmanlage inkl. Außen- und Innenkameras mit Sicherheitssystem
- Rauchmelder
- ?Moderne Einbauküche mit Kochinsel und hochwertigen Elektrogeräte
- Duschbad mit bodentiefer Glasdusche
- ?Keuco Badarmaturen
- Bette Badmöbel
- ?Sonnige Terrasse, gepflegter Garten
- ?2x Außenstellplatz und Garage
- Uvm..

???????? ?????: 25038024 - 41372 Niederkrüchten / Elmpt

## ??? ??? ??? ????????

Das von uns angebotene Objekt ist ein einzigartiges Einfamilienhaus, welches sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Lage in Niederkrüchten/Elmpt befindet.

Die Lage zeichnet sich durch ihre idyllische Umgebung aus, die von gepflegten Grünflächen und einer angenehmen Nachbarschaft geprägt ist. Hier können Sie die Vorzüge einer ländlichen Wohnlage genießen, während dennoch eine gute Anbindung an die umliegenden Ortschaften und Städte gewährleistet ist.

In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die eine optimale Versorgung für Familien bieten. Der nächste Supermarkt ist fußläufig in nur 5 Minuten erreichbar, der Kindergarten liegt etwa 1 km entfernt und die Grundschule befindet sich in rund 700 m Entfernung. Auch für Freizeitaktivitäten ist gesorgt, da sich in der Umgebung zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportheinrichtungen befinden. Hinzu kommen diverse Naherholungsgebiete und Seen, wie z.B. der Hariksee, Venekotensee und der Dahmensee.

Des Weiteren befindet sich das Haus direkt in Naturparknähe Maas-Schwalm-Nette und de Meinweg.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet. Über die nahegelegene Autobahn sind Sie schnell in den umliegenden Städten wie Mönchengladbach, Düsseldorf oder Roermond in den Niederlanden. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass Sie bequem mit Bus und Bahn unterwegs sein können.

Zusammenfassend bietet diese Immobilie eine attraktive Lage, die sowohl Ruhe und Erholung als auch eine gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur garantiert. Ideal für Familien, die das Landleben mit den Annehmlichkeiten der Stadt kombinieren möchten.

???????? ?????: 25038024 - 41372 Niederkrüchten / Elmpt

## ????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 64.53 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

???????? ?????: 25038024 - 41372 Niederkrächten / Elmpt

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Jan Helmut Drenker

---

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach

Tel.: +49 2161 - 56 706 45

E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)