



**Zu Verkaufen !**

# Exposé

Das Highlight für Ihr Leben !

Freistehendes Einfamilienhaus mit Potenzial in  
Gangelt-Birgden



## Freistehendes Einfamilienhaus mit Potenzial in Gangelt-Birgden

Objektnummer	008_2021	
Objektart	freistehendes eingeschossiges Einfamilienhaus	
Baujahr	1973	
Vermarktungsart	Verkauf	
Verfügbar ab	sofort	
Grundstück	505 m <sup>2</sup>	
Keller	Flur, Waschküche, 3 Vorratsräume, 1 Kellerraum mit Dusche und WC sowie 1 Heizraum, Treppenausgang in den Garten	
Erdgeschoß	Eingangsflur, Wohn- und Esszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Bad mit Badewanne, Küche, 1-Raumstudio mit kleinem Eingangsflur, Bad mit Dusche	
.	.	
Wohnfläche	Erdgeschoß ca.	116 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	Keller ca.	110 m <sup>2</sup>
Garage ca.		18 m <sup>2</sup> (mit Montagegrube)
	Gesamt	<b>128 m<sup>2</sup></b>
Dachgeschoss	nicht ausgebaut / ausbaufähig	
Zustand	teilweise sanierungsbedürftig	
Heizungsart	Öl-Zentralheizung (2008)	
Raumbeheizung	Heizkörper	
Energieträger	Öl	
Energieausweis	in Erstellung	
<b>Kaufpreis</b>	<b>260.000,00 €</b>	
Käuferprovision	1,19% inklusive 19% MwSt.	



## Objekt

Dieses schön gelegene eingeschossige Einfamilienhaus wurde in Fertighausbauweise erstellt und ist ein typisches ‚Kind der 70er-Jahre‘: freistehend, auf einem attraktiven Grundstück, mit einer klassischen Raumaufteilung. Erwähnenswert ist hier, dass dieses Objekt über ein zusätzliches 1-Raumstudio (Einliegerwohnung) mit einem Duschbad und separatem Eingang verfügt. Zudem ist dieses Haus mit einer Vollunterkellerung, in Massivbauweise gebaut, versehen. Ebenfalls verfügt der Keller noch über einen direkten Ausgang in den Garten. Auch verfügt dieses Objekt über eine konventionell errichtete massive Garage mit einem Pkw-Stellplatz sowie einer Montagegrube, die heute nur noch sehr selten zu finden ist.

Das Haus besitzt heute eine Raumaufteilung, welche neben dem Eingangsbereich ein großzügiges Wohn- und Esszimmer (ca. 23 m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf die Terrasse, zwei Schlafräume (18 m<sup>2</sup> und 10 m<sup>2</sup>), ein Wannenbad (ca. 5 m<sup>2</sup>) und eine Küche (ca. 10 m<sup>2</sup>) bietet. Das 1-Raumstudio (ca. 28 m<sup>2</sup>), welches an die Küche angrenzt, ebenfalls mit Ausgang zur Terrasse, das kleine funktionale Duschbad (ca. 4 m<sup>2</sup>) aus dem Jahr 2005 und eine Diele mit separatem Ausgang komplettieren das Objekt.

Das Kellergeschoß verfügt neben einem Technikraum für die Heizung und die Öltanks über eine klassische Waschküche, über drei weitere Kellerräume, einem zusätzlichen Kellerraum mit Dusche und WC, über einen Ausgang und Treppenaufgang in den Garten.

Im Garten gibt es aktuell ein aus dem Jahre 1980 erbautes Nebengebäude (Schuppen) der zur Tierhaltung gedient hat sowie angrenzend hinter der Garage eine Vogelvoliere.

## Lage

Birgden ist ein Ortsteil der Gemeinde Gangelt im Kreis Heinsberg. Birgden besitzt eine Grundschule mit eigenem Schwimmbecken und einen Kindergarten. Durch die Lage direkt an der B56n mit nahtlosem Anschluss an die A46 Richtung Düsseldorf bzw. A2 Richtung Niederlande ist Birgden ideal an das Schnellstraßenverkehrsnetz angeschlossen.

Das Dorf verfügt ebenfalls für eine sehr gute Nahversorgung. Sowohl Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Friseure als auch Ärzte und Apotheken sind in Birgden zu finden.

---

## Ausstattung und Zustand

Das Objekt wurde im Jahr 1973 in Fertighausbauweise gebaut. Im Jahr 2005 wurde das Bad des 1-Raumstudios komplett erneuert. Im Jahr 2008 wurde die Heizungsanlage ausgetauscht. Ebenfalls wurde der Fliesenbelag der Terrasse sowie der Wand- und Bodenfliesenbelag der Kelleraußentreppe neu gestaltet. Das Edelstahlgeländer am Eingangspodest wurde ebenfalls ausgetauscht.

## Energieverbrauch

Ein aktueller Energieausweis ist vom Eigentümer in Auftrag gegeben und wird zur Besichtigung vorliegen.





Ihre Ziele im Mittelpunkt.

# Bildergalerie

## Außenansichten



**Blick vom Grundstück**



## Garten







Ihre Ziele im Mittelpunkt.



## Überdachte Terrasse mit Sonnenmarkise



## Wohn- Esszimmer







Ihre Ziele im Mittelpunkt.

## Schlafzimmer & Kinderzimmer



## Badezimmer





Ihre Ziele im Mittelpunkt.

## Küche





## 1-Raumstudio





Ihre Ziele im Mittelpunkt.

## Duschbad



## Keller



## Keller







Ihre Ziele im Mittelpunkt.







Ihre Ziele im Mittelpunkt.

## Heizungsanlage



## Dachgeschoss



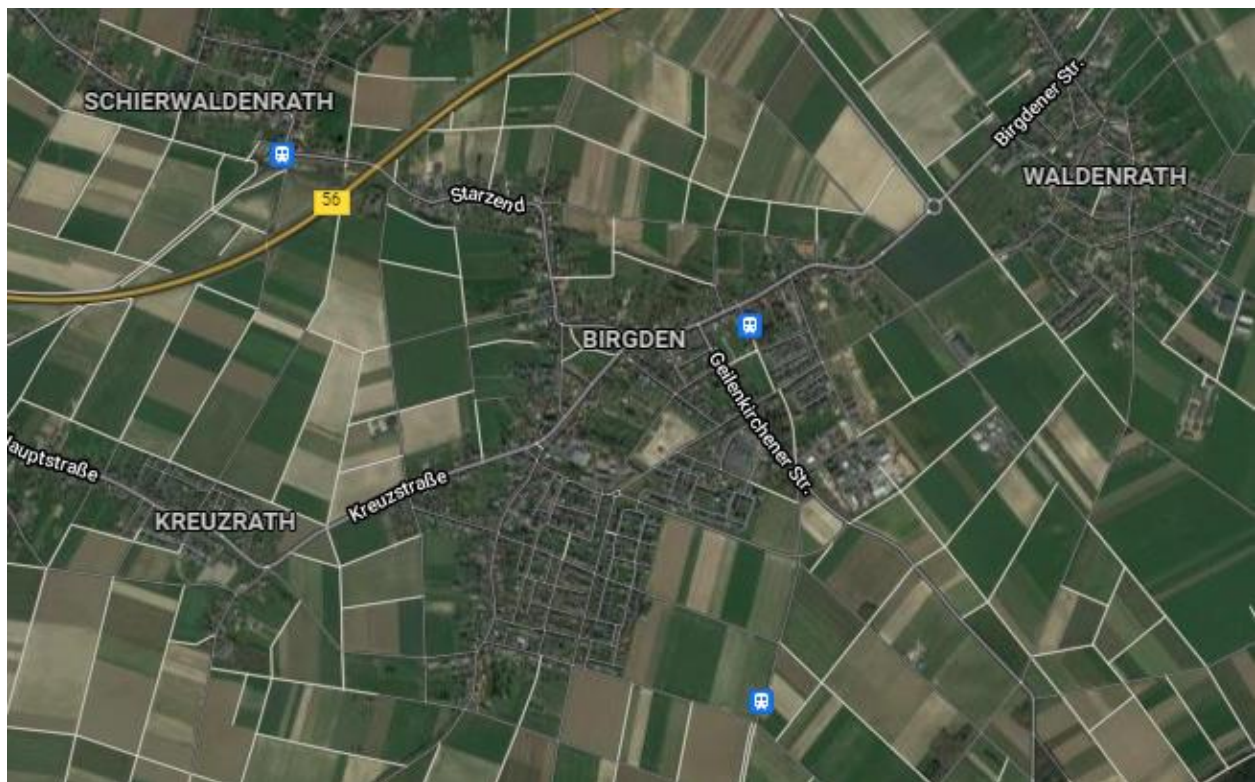






Ihre Ziele im Mittelpunkt.

## Lage



Ihre Ziele im Mittelpunkt.

Wir sind für Sie da. Erfahren, zuverlässig und freundlich.



Für uns geht es stets um Sie und Ihren individuellen Bedarf. In dieser Überzeugung unterstützen wir Verkäufer bei der professionellen Vermarktung Ihrer Immobilie, Käufer bei der Entscheidungsfindung und in allen Fragestellungen des Erwerbs und der Finanzierung, sowie Mieter und Vermieter bei der reibungslosen Abwicklung des Mietprozesses.

Dabei lassen wir uns stets an unserem Leistungsversprechen messen:

**Viel mehr als ein Makler !**

## HOME Immobilien Service

Bettina Schwark-Lentjes  
Tanja Hartmann Immobilienökonomin

Mobil 0177 31 31 780  
0171 147 50 84

Wurmbenden 14  
52531 Übach-Palenberg

Telefon 02451 91 57 081  
Email kontakt@home-immo-service.de

EUREGIO Rhein-Maas

Internet www.home-immo-service.de



Scan mich !

