

# Modernes Reiheneckhaus in bester Lage von Linnich



<b>Kaufpreis:</b>	<b>425.000 €</b> zzgl. 3,57% Maklercourtage
<b>Anschrift:</b>	Brachelener Str. 31a, 52441 Linnich
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Wohnfläche:</b>	158 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück:</b>	358m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	Eine Garage + zwei Stellplätze davor

## Besonderheiten

- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Fenster
- elektrische Rollläden
- Küche und zwei Einbauschränke sind im Kaufpreis enthalten



## Die Lage:

Das Objekt befindet sich im schönen Städtchen Linnich im Kreis Düren.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Kindergärten, Grundschule, Gesamtschule und Sportplatz sind fußläufig zu erreichen. Die Autobahnen A44 und A46 sind nur wenige Auto-Minuten entfernt.



Wohn- Esszimmer mit Blick zum Flur und in die Küche

## Die Immobilie

Die Immobilie wurde im Jahr 2012 erbaut und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Hier lautet das Motto: „Einfach einziehen und wohlfühlen“. Das Haus ist ideal für eine Familie mit vier Personen. Die großzügigen 158 m<sup>2</sup> bieten allen Familienmitgliedern genügend Platz sich zu entfalten. Es gibt drei Schlafzimmer, ein Studio im Dachgeschoss, einen Garten zum Fußballspielen und eine tolle Dachterrasse.

Die neuwertige Küche und die zwei maßangefertigten Einbauschränke sind im Kaufpreis enthalten. Das Haus verfügt über eine moderne Gaszentralheizung, welche die Heizung und das Warmwasser erwärmt.



Wohn- / Esszimmer mit Blick in den Garten

## Erdgeschoss

Das stilvoll gestaltete Erdgeschoss ist optimal aufgeteilt. Vom Flur aus erreichbar sind ein kleines Gäste-WC und der Hauswirtschaftsraum. Im hinteren Bereich des Hauses öffnet sich das große Wohn- / Esszimmer mit Küche.

### Aufteilung:

Flur	4,0 m <sup>2</sup>
Wohn- / Esszimmer / Küche	26,0 m <sup>2</sup>
Küche	9,1 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,25 m <sup>2</sup>
Abstellkammer unter der Treppe	1,5 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	11,5 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,5 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche im Erdgeschoss</b>	<b>64,14 m<sup>2</sup></b>



Kinderzimmer im Obergeschoss

## Obergeschoss

Das Obergeschoss ist aufgeteilt in drei Schlafzimmer und ein großes modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Es gibt die Möglichkeit eine Wand zu entfernen und ein großes Zimmer entstehen zu lassen.

**Aufteilung Obergeschoss:**

Flur	4,75 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	13,0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	11,0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 3	17,5 m <sup>2</sup>
Bad	7,5 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,5 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche im Obergeschoss</b>	<b>55,31 m<sup>2</sup></b>



Kinderzimmer im Obergeschoss



Studio im Dachgeschoss

## Dachgeschoss

Das traumhaft schöne Studio im Dachgeschoss wird aktuell als Elternschlafzimmer genutzt. Die große Dachterrasse bietet einen fantastischen Blick auf den Sonnenuntergang und die Felder hinter dem Haus.

### Aufteilung Dachgeschoss:

Studio	29,5 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	9,5 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche im Dachgeschoss</b>	<b>38,81 m<sup>2</sup></b>





Badezimmer im Obergeschoss



Studio im Dachgeschoss mit Blick Richtung Dachterrasse

## Garten

Der Garten wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet und ist sehr pflegeleicht. Es gibt für die Kinder ein in den Hang gebautes Spielhaus mit Rutsche und einer Kinderterrasse. Die stilvollen und schallschützenden Gabionen runden den Außenbereich ab.



Garten mit Blick Richtung Terrasse

**Bezugsfrei ab Juli 2022 !**

**Besichtigungsanfragen und weitere Unterlagen erhalten Sie bei:**

**Dennis Hirsch**

**Tel: +49 2302 - 941 945 0**

**Mobil: +49 177 - 244 198 0**

**Email: [Immobilien@hirsch-finanzen.de](mailto:Immobilien@hirsch-finanzen.de)**