

## Stadtvilla – familienfreundlicher Neubau an der Rur

Solide. Massiv. Großzügig

Diese Adjektive werden dem im Jahr 2018 massiv erbauten Einfamilienhaus auf dem ca. 672 qm großen Grundstück wohl am ehesten gerecht.

Das freistehende Einfamilienhaus mit zwei Garagen besticht durch seine offene Galerie und viel Licht mit dem großen Galeriefenster im Eingangsbereich. Das Haus mit 146 qm Wohnfläche und zwei Vollgeschossen bietet nicht nur genug Platz zum Wohnen, sondern auch zum Wohlfühlen.

Neben der offenen Galerie befindet sich im Erdgeschoss eine ca. 18 qm große und geräumige Küche. Die Einbauküche bietet mit der Steinplatte und den Hochglanzschränken genug Platz, um neben der täglichen Nutzung große Feiern zu veranstalten und Gäste zu empfangen. Die Küche gewährt viele Möglichkeiten, wie z.B. einen ausziehbaren Tisch oder einen versteckten Durchgang zur Garage, wo sich viele Abstellmöglichkeiten sowie die Heizung befinden.

Die Erdwärmepumpe mit jährlicher Wartung sowie eine Entkalkungsanlage sind sehr gezielt ausgewählt und ermöglichen eine sparsame und effiziente Nutzung.

Der nächste große Raum, der nach der Küche im Erdgeschoss folgt, ist der ca. 42 qm große Wohn- und Essbereich. Hier können Sie gemütlich essen, im Wohnbereich auf dem Sofa verweilen oder eine Feier veranstalten. Je wonach Ihnen gerade ist. Der Ausbau für einen Kamin ist bereits komplett angefertigt.

Des Weiteren finden Sie im Erdgeschoß ein Gäste-WC und einen Waschraum, in dem Waschmaschine, Trockner und andere wichtige Möbel Platz finden können. Von da aus finden Sie den Zugang zur großen Garage. Diese hat an beiden Seiten Tore, sodass eine Durchfahrt in den Garten möglich ist.

Im gesamten Bereich sind italienische Fliesen nach Holzoptik verlegt. Der Boden ist sehr pflegeleicht und dank der Fußbodenheizung immer warm.

Im Flur führt eine stilvolle Holzterrasse mit einem Glasgeländer in das Obergeschoss. Dort befinden sich drei Schlafräume, ein Ankleideraum und zwei Bäder. Die zwei Schlafräume mit der Sicht in die Natur haben bodentiefe Fenster und lassen einen die herrliche Aussicht bestaunen. Das Schlafzimmer, das zur Straße hin gelegen ist, ist ca. 13 qm groß und sorgt mit seinen zwei Fenstern für einen lichtdurchfluteten hellen Raum. Das Badezimmer, das zwischen den zwei Schlafräumen gelegen ist, ist 4 qm groß und hat Platz für eine Dusche, WC und Waschbecken.

Vom dritten und letzten Schlafzimmer aus kommt man in den 7 qm großen Ankleideraum, sowie auch in das große, luxuriöse 12 qm große Badezimmer, das sowohl mit einer Badewanne wie auch einer Regendusche zum Abschalten einlädt.

Eine ausziehbare Treppe führt zum Dachboden, der einem viele Staumöglichkeiten bietet.

Auf der großen Terrasse hat man einen herrlichen Ausblick auf den Garten sowie die unbeschreiblichen Sonnenuntergänge im Sommer. Die Natur bietet hier einen Mehrwert und lässt Groß und Klein das Herz höherschlagen.

Die Stadtvilla liegt in einer ruhig gelegenen Spielstraße. Es befindet sich in einem Neubaugebiet, das in nächster Nähe Kindergärten, Schulen, viele Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitmöglichkeiten, - ob Natur oder Bowling -, sowie Apotheken und Fitnessstudios bietet. Und wenn es doch ruhiger werden

soll, kann man mit einem Spaziergang oder einer Radtour an der Rur seine Energiereserven auftanken.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. Direkt einige Meter weiter befindet sich die B56 sowie der Autobahnanschluss zur A 4. Ein weiterer Autobahnanschluss ist Richtung Jülich zur A44 gelegen. Öffentliche Verkehrsmittel sind sehr schnell zu erreichen. Bus oder Rurtalbahn bringen sie an ihren Zielort.

Warten Sie nicht, sondern machen Sie dieses familienfreundliche neu gebaute Einfamilienhaus zu Ihrem neuen Zuhause. Vereinbaren Sie am besten gleich Ihren persönlichen Besichtigungstermin.