# VERKAUFT - ARCHITEKTENHAUS IN HOCH-ELTEN

## Lage

Dieses Architektenhaus (alle guten Dinge 3) liegt in einer kleinen Wohnsiedlung in Hoch-Elten.
Die Randlage macht das Wohnen absolut ruhig.
Die rar angesiedelten Nachbarn bilden eine verständnisvolle Gemeinschaft.
Sie wohnen in einem staatlich anerkannten Erholungsort mit einigen Freizeiteinrichtungen auf dem Eltener Berg ist. Wegen des Berges kennt man Elten auch als Hoch-Elten, ein Ausflugsziel mit vielen Sehenswürdigkeiten und
spannender Geschichte.

Elten ist ein Stadtteil der Stadt Emmerich am Rhein im Kreis Kleve in Nordrhein-Westfalen.
Elten hat eine Fläche von rund 9 km² und 4731 Einwohner.
Es liegt am Niederrhein in unmittelbarer Nähe zu den Niederlanden an der Autobahn A 3 vom Ruhrgebiet nach Arnheim.
Hier beginnt auch die B 8, die 800 Kilometer durch Deutschland bis Passau an die österreichische
Grenze führt.
Elten hält viele Freizeiteinrichtungen bereit, so z. B. eine Kleinschwimmhalle, einen Modellflugplatz, Nordic-Walking-Strecken, sowie Anlagen für den Reitsport, einen Sportplatz und Tennisanlagen.
Seit 2019 besitzt Elten wieder einen Bahnanschluss.
Elten liegt an der Hollandstrecke,

der hier befindliche Haltepunkt war allerdings zwischen 1965 und Juli 2019 außer Betrieb.
Einmal stündlich hält der Rhein-IJssel-Express (RE 19 Düsseldorf?Arnhem) in Elten.
Des Weiteren wird Elten durch die Buslinien 94 (Emmerich ? Elten) der Niederrheinischen Verkehrsbetriebe und 566 (Spijk ? Elten ? Zevenaar) bedient

## Details

| | |
|---|---|
| Objekt-ID: | 1461EMHK200428 |
| Lage: | 46446 Emmerich |
| Immobilienart: | Einfamilienhaus |
| Zimmer: | 6 |
| Grundstücksfläche: | ca. 505,00 m² |
| Wohnfläche: | ca. 255,00 m² |
| Nutzfläche: | ca. 144,00 m² |
| Baujahr: | 1994 |

## Objektbeschreibung

Schon von Weitem begrüßt Sie die spannende, abwechslungsreiche Architektur des Hauses.
Dieses Wohnhaus für hohe Ansprüche besticht durch außergewöhnliche Baukunst und einem exklusiven Inneren. Flexibilität und Großzügigkeit sind Nomen, die dieses freistehende Wohnhaus inklusive Tiefgarage und Wellnessbereich am Besten beschreiben.

Das großzügige Ambiente mit zwei Ebenen und Vollkeller gliedert sich wie folgt:
3 in 1: Der lichtdurchflutete Essbereich im Erker, die geräumige Wohnwelt und das stilvolle Kaminzimmer bilden Ihr Lebensimperium.
Ein großes, helles Büro verfügt über einen interessanten Gesprächsbereich.
Das Obergeschoss teilt sich in Ihren Privatsbereich aus zwei Schlafzimmern und Bad und einem separaten Gästebereich mit zwei weiteren Zimmern und Duschbad.
Absolute Flexibilität, dank des durchdachten Grundrisses macht vieles möglich.
Von zwei Schlafzimmern gelangen Sie auf den seitlich angeordneten Balkon.
Sie fahren bequem mit Ihrem PKW in die Tiefgarage.
Selbst im Untergeschoss kommt, dank der Fenster und Raumausstattungen keine typische Kelleratmosphäre auf. HWR, Lagerraum und Hobbyraum vereinen sich in Tiefparterre.
Sie suchen etwas Besonderes? Einen Raum mit Erholungswert? Dann bleiben Sie auf dieser Ebene.
Ein hochwertiger Wellnessbereich mit zwei Duschen dient für Ihre wohlverdiente Entspannungsmomente

## Ausstattungsbeschreibung

Exklusive und luxuriöse Materialien wurden verbaut und befinden sich in einem tadellosen Zustand.
Das Hausinnere beeindruckt mit vielen Besonderheiten und Annehmlichkeiten für ein maßgeschneidertes Wohnerlebnis.
Leben/Wohnen wo andere Urlaub machen.
Komfort, Hochwertigkeit und Eleganz verbinden sich gekonnt unter einem Dach.

Die Glaskonstruktion der Frontseite, die sich über beide Etagen erstreckt, bringt viel Licht in den Eingangs- und Flurbereich.
Im gesamten Erdgeschoss befinden sich zur Gartenseite orientiert großzügige Fensterelemente/Türen, die es ermöglichen, von allen Seiten in den Garten bzw. auf die Terrasse zu gelangen.
Die Fußbodenheizung (regulierbar, von Raum zu Raum) wärmt gleichermaßen die Räume.
Wohnraum und Kaminzimmer sind durch einen optischen Raumteiler aus Glasvitrinen unterteilt.
Dieses Gestaltungselement wirkt wie ein elegantes ?Passepartout?, welches alle Blicke auf sich zieht und sogar befüllen lässt.
Ein besonderes Highlight ist die Traumküche mit vielen liebevollen Details.
Griffbereitschaft, Raum zum Arbeiten und viel Lichteinfall sprechen bei dieser Schaffensstätte für sich

## Sonstiges

Objektart Architektenhaus
Baujahr 1994
Wohnfläche ca. 255 m²
Zimmer 6
Vollkeller ca. 144 m²
Tiergarage 1
Grundstück ca. 505 m²
Kaufpreis € 475.000,-
Courtage 4,76% inkl. 19% MwSt.

## Objektbilder

Hausansicht

Diele

Wohn-/Essbereich

Wohn-/Essbereich

Wohn-/Essbereich

Wohnzimmer

Kaminzimmer

Esszimmer

Wohn-/Essbereich

Esszimmer

Küche

Büro

Flur im Obergeschoss

Schlafzimmer I

Schlafzimmer II

Badezimmer I

Badezimmer I

Schlafzimmer III

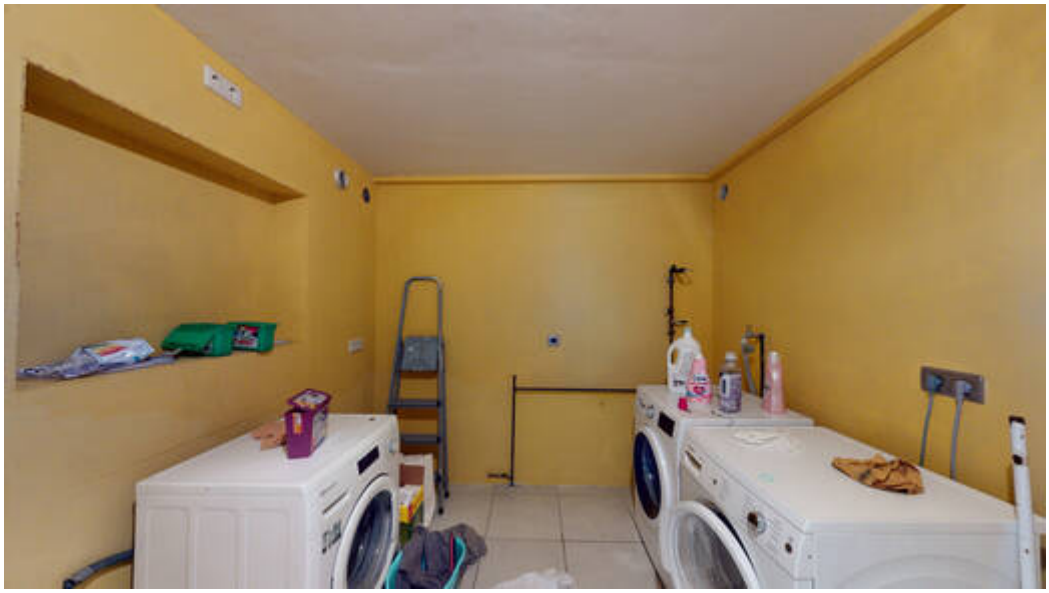
Schlafzimmer IV

Badezimmer II

Aussicht vom Balkon

Wellnessbereich im Keller

Kellerraum



HWR

Tiergarage

Hausansicht

Geschützte Terrasse

Geschützte Terrasse

Terrassenbereich

Gartenlandschaft