GASPAR
IMMOBILIENBERATUNG
Weil es Ihre Immobilie WERT ist!

EXPOSÉ

Barrierefrei wohnen mit Plattform-Lift und Seeblick - Neubau in Kreuzau-Obermaubach



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 52372 Kreuzau / Obermaubach
Baujahr: 2026
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 151 m²
Nutzfläche (ca.): 30 m²
Gastronomiefläche (ca.): 0.0
Gesamtfläche (ca.): 0.0
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 0.0

Kaufpreis
€ 495.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Gaspar Immobilienberatung
Brigidastraße 15 ° 52372 Kreuzau ° Tel.: 02421-9593640
mail@gaspar-immo.de ° www.gaspar-immobilienberatung.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Kreuzau / Obermaubach
> 5 Zimmer
> 151 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-277



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	52372 Kreuzau / Obermaubach, Zum Dresbach 12
Baujahr	2026
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	151 m²
Nutzfläche (ca.)	30 m²
Gastronomiefläche (ca.)	0.0
Gesamtfläche (ca.)	0.0
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	0.0
Grundstücksfläche (ca.)	520 m²
Sonstige Fläche (ca.)	0.0
Kaufpreis	495.000,- €
Nebenkosten (ca.)	0.0
Warmmiete (ca.)	0.0
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Energieausweis Baujahr	2026
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	sofort

Objektbeschreibung:

In Kreuzau-Obermaubach entsteht ein modernes Einfamilienhaus, das von Anfang an barrierefrei geplant wird - für alle, die ihr Zuhause langfristig, komfortabel und ohne Hürden genießen möchten.

Herzstück des Konzepts ist ein Plattform-Lift, der die Ebenen des Hauses miteinander verbindet. Wohnbereich, Schlafzimmer, Bad und Garage erreichen Sie so bequem ohne Treppensteigen. Damit richtet sich das Haus besonders an Best Ager und Paare, die vorausschauend planen, an Menschen mit eingeschränkter Mobilität sowie an Familien, die ein Zuhause für viele Lebensphasen suchen.

Geplant sind ca. 151 m² Wohnfläche mit 5 Zimmern auf einem ca. 520 m² großen Grundstück. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich öffnet sich zum Balkon mit Blick auf den Stausee. Dazu kommen ein Schlafzimmer mit Ankleide, ein Gästezimmer, ein Büro, Bad, Gäste-WC und eine Waschküche. Terrassen auf der Süd- und Nordseite erweitern den Wohnraum ins Freie.

Das Haus wird wahlweise in nachhaltiger Holzbauweise oder in Stein errichtet und erfüllt den KfW-55-Standard; beheizt wird mit einer Wärmepumpe. Der Innenausbau ist bis auf die Malerarbeiten inklusive. Grundriss und Ausstattung lassen sich noch nach Ihren Wünschen anpassen - gern auch mit weiteren barrierefreien Details.

Die Planung kann nach DIN 18040-2 (barrierefreies Bauen) ausgeführt werden - sprechen Sie uns gern an.

Wir beraten Sie gern persönlich zu den Möglichkeiten.

Hinweis: Die Bilder sind Visualisierungen und dienen nur als Beispiel. Möblierung und Dekoration sind nicht Bestandteil des Angebots.

Ausstattung:

- Geplanter Neubau, barrierefreies Wohnkonzept
- Plattform-Lift zwischen den Ebenen
- Planung nach DIN 18040-2 möglich
- KfW-55-Standard
- Bauweise wahlweise Holz oder Stein
- Wärmepumpe
- Balkon mit Seeblick, Terrassen Süd und Nord
- Garage
- Innenausbau bis auf Malerarbeiten inklusive
- Individuelle Anpassungen möglich (Grundriss, Barrierefreiheit, Ausstattung)
- Einzigartiges Grundstück mit Blick auf den Stausee

Lagebeschreibung:

Obermaubach ist Teil eines beliebten Naherholungsgebietes, das idyllisch am Rande des Naturparks Nordeifel liegt. Die Lage am Stausee und der historische Dorfcharakter, der durch zahlreiche Fachwerkhäuser geprägt ist, machen Obermaubach zu einem beliebten Wohnort für Jung und Alt. Ein Kindergarten und eine Grundschule mit Lehrschwimmbecken bereichern das Wohnumfeld ebenso wie das tägliche Miteinander der Dorfgemeinschaft.

Der Erholungsort Obermaubach ist eingebettet in die landschaftlich reizvolle Umgebung des Naturparks Nordeifel. Obermaubach - am Ufer einer Trinkwassertalsperre gelegen - hat seinen historischen Dorfcharakter mit zahlreichen Fachwerkhäusern bewahren können. Der Ort ist als Ausflugsziel, insbesondere als Ausgangspunkt für Wanderungen, sehr beliebt und überregional bekannt. Berge, Wald und Wasser sowie der reizvolle Ort selbst bestimmen das Bild. Verkehrsberuhigte Zonen und viele Grünflächen lassen den Alltagsstress vergessen, wohnen wo andere Urlaub machen.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Kreuzau / Obermaubach
> 5 Zimmer
> 151 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-277



Obermaubach ist bequem mit der Rurtalbahn von Düren oder Heimbach aus zu erreichen. Durch die gute Anbindung an den Bahnhof Düren ist Obermaubach auch für Berufspendler ein idealer Wohnort.

Der Ruruferradweg führt in Obermaubach auf ganzer Länge am Stausee vorbei.
Für die Freizeitgestaltung ist in Obermaubach viel geboten: Wandern, Radfahren, Wassersport, Boot- und Kanufahren, Tennis, Reiten, Kutschfahrten, Angeln, Waldspielplatz, Wald- und Wasserlehrpfad, Lehrweinberg.

Sonstiges:

Fördermöglichkeiten (ohne Gewähr, abhängig von Ihrer persönlichen Situation):
- NRW.BANK Eigentumsförderung für Neubau oder Kauf: zinsgünstiges Darlehen für Haushalte mit kleinem und mittlerem Einkommen, mit Zusatzdarlehen für barrierefreie Objekte. Antrag vor dem Kaufvertrag bei der Bewilligungsbehörde: https://www.nrwbank.de/de/foerderung/foerderprodukte/15337/eigentumsfoerderung---neubau-oder-kauf.html
- Pflegekasse - Zuschuss für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen (z. B. Lift) bei festgestellter Pflegebedürftigkeit, Antrag vor Beginn der Maßnahme: https://www.betanet.de/wohnumfeldverbesserung.html
Ob und in welcher Höhe eine Förderung möglich ist, entscheiden die jeweiligen Stellen. Wir vermitteln Ihnen gern den Kontakt zu einer unabhängigen Finanzierungsberatung.

Das Angebot beruht auf Angaben Dritter. Hierfür übernimmt Gaspar Immobilienberatung, trotz gewissenhafter Prüfung keine Gewähr. Irrtümer, Auslassungen sowie Zwischenverkauf sind vorbehalten. Ebenso übernimmt Gaspar Immobilienberatung keine Haftung für die Richtigkeit von Grundrissen oder Sonstigen Unterlagen.

Objektbilder:



Außenansicht mit Seeblick (Visualisierung)



Außenansicht Hangseite (Visualisierung)



Ansicht mit Balkon (Visualisierung)

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten



> Einfamilienhaus
> Kreuzau / Obermaubach
> 5 Zimmer
> 151 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-277



Ansicht mit Balkon und Garage (Visualisierung)



Garage (Visualisierung)



Terrasse Süden (Visualisierung)



Garage und Hauseingang (Visualisierung)



Terrasse Norden (Visualisierung)



Diele (Visualisierung)

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Gaspar Immobilienberatung
Brigidastraße 15 ° 52372 Kreuzau
Tel.: 02421-9593640
mail@gaspar-immo.de ° www.gaspar-immobilienberatung.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Kreuzau / Obermaubach
> 5 Zimmer
> 151 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-277





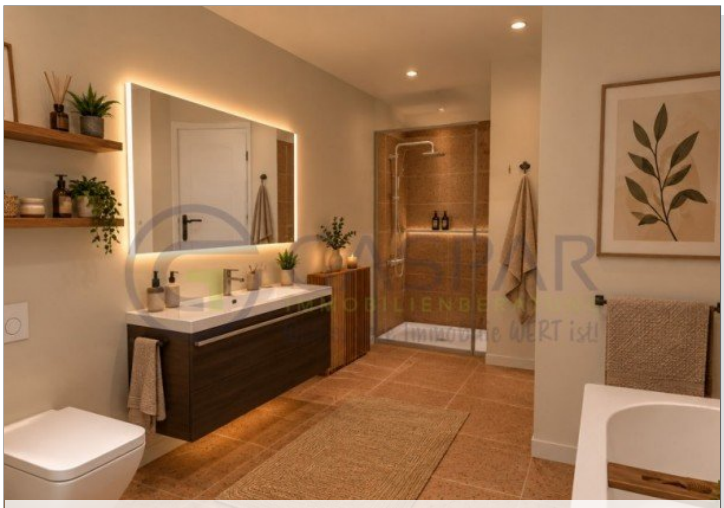
Diele mit Treppe (Visualisierung)



Ankleide (Visualisierung)



Diele (Visualisierung)



Bad (Visualisierung)



Schlafzimmer (Visualisierung)



Bad (Visualisierung)

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Gaspar Immobilienberatung
Brigidastraße 15 ° 52372 Kreuzau
Tel.: 02421-9593640
mail@gaspar-immo.de ° www.gaspar-immobilienberatung.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Kreuzau / Obermaubach
> 5 Zimmer
> 151 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-277





Gästezimmer (Visualisierung)



Wohn- und Essbereich (Visualisierung)



Gästezimmer (Visualisierung)



Wohnbereich mit Treppenaufgang (Visualisierung)



Waschküche (Visualisierung)



Wohnbereich mit Seeblick (Visualisierung)

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Gaspar Immobilienberatung
Brigidastraße 15 ° 52372 Kreuzau
Tel.: 02421-9593640
mail@gaspar-immo.de ° www.gaspar-immobilienberatung.de

Eckdaten



> Einfamilienhaus
> Kreuzau / Obermaubach
> 5 Zimmer
> 151 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-277



Büro (Visualisierung)



Lage von der Immobilie



Büro (Visualisierung)



Grundstück unbebaut



Gäste-WC (Visualisierung)



Baugrundstück Teil C 520 qm

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Gaspar Immobilienberatung
Brigidastraße 15 ° 52372 Kreuzau
Tel.: 02421-9593640
mail@gaspar-immo.de ° www.gaspar-immobilienberatung.de

Eckdaten



> Einfamilienhaus
> Kreuzau / Obermaubach
> 5 Zimmer
> 151 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-277



Umgebung Infrastruktur



Gaspar_SpamMail_quer_ImmoScout 1350x1080 px



Gaspar_Immobilienbewertung quer_ImmoScout_1350x1080 px

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Kreuzau / Obermaubach
> 5 Zimmer
> 151 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-277



Ansprechpartner:



Frau Kristin Gaspar

Telefon: +49 2421 9593640
E-Mail: anfragen@gaspar-immo.de

anfragen@gaspar-immo.de

Firmendaten:

Gaspar Immobilienberatung
Brigidastraße 15
52372 Kreuzau

Tel.: +49 (0) 2421 / 95 93 640
E-Mail: mail@gaspar-immobilienberatung.de
Internet: www.gaspar-immobilienberatung.de

Inhaberin:
Kristin Gaspar

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE 462572493

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Ordnungsamt der Stadt Düren.

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Gemeinde Kreuzau, Bahnhofstraße 7. , 52372 Kreuzau, Tel.: +49 (0) 2422 / 5070

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026