GASPAR
IMMOBILIENBERATUNG
Weil es Ihre Immobilie WERT ist!

EXPOSÉ

Charmantes Fachwerkhaus mit Hof in idyllischer Lage von Kreuzau-Üdingen



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 52372 Kreuzau
Baujahr: 1800
Letzte Modernisierung: 2026
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 88,80 m²
Nebenkosten (ca.): 160,- €
Wesentlicher Energieträger: Elektro
Energieausweis Baujahr: 1800

Kaltmiete € 680,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Kreuzau
> 4 Zimmer
> 88,80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-279



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	52372 Kreuzau - Üdingen, Pater-Roettges-Weg 12
Baujahr	1800
Letzte Modernisierung	2026
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	88,80 m²
Kaltmiete	680,- €
Nebenkosten (ca.)	160,- €
Kaution	2.040,- €
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis Baujahr	1800
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Bodenbelag	Teppich, Laminat
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Elektro
Dachboden	ja
bezugsfrei ab	01.01.2027

Objektbeschreibung:

Wohnen mit Charakter: Dieses Fachwerkhaus wurde im 19. Jahrhundert errichtet und über die Jahre immer wieder renoviert und saniert. 2026 wurde es umfassend modernisiert und unter anderem mit einer neuen Elektroheizung ausgestattet. Das Haus ist ab dem 01.01.2027 bezugsfertig.

Auf zwei Ebenen stehen rund 88,8 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Erdgeschoss: Über den Hof betreten Sie das Haus direkt in den offenen Küchen- und Wohnbereich. Die dunklen Holzbalken an der Decke geben dem Raum seinen besonderen Charme. Zwei flächenbündig in die Wand integrierte Schiebetüren sorgen für eine ruhige, schöne Optik: Links gelangen Sie über die Treppe ins Obergeschoss, rechts in den Keller. Daneben liegen das Wohnzimmer mit Blick in den Hof und das Duschbad mit Dusche, Wand-WC und Waschtisch. Im Erdgeschoss werden vor dem Einzug neue Vinyl- bzw. Laminatböden verlegt und die Wände weiß gespachtelt.

Obergeschoss: Über die Treppe erreichen Sie den Flur mit Schlafzimmer (ca. 16,5 m²), einem weiteren Zimmer (ca. 12,2 m²) - ideal als Büro oder Kinderzimmer - und einem großen Abstellraum (ca. 6,6 m²). Hier liegen Teppichböden, die Wände sind mit Raufaser tapeziert. Vom Obergeschoss aus erreichen Sie zusätzlich den Dachboden mit weiteren Abstellmöglichkeiten.

Hof: Der gepflasterte, ummauerte Hof ist ein geschützter Platz im Freien. Im Nebengebäude am Hof befinden sich ein Waschmaschinenraum und ein weiterer Abstellraum für Material, Fahrräder oder Werkzeug.

Stauraum gibt es reichlich: Keller, Dachboden, der große Abstellraum im Obergeschoss sowie Waschmaschinenraum und Abstellraum im Nebengebäude bieten ausreichend Platz für alles, was nicht im Wohnbereich stehen soll.

Hinweis zu den Bildern: Die Erdgeschoss-Bilder vorn sind KI-Visualisierungen und zeigen den Zustand nach Abschluss der Renovierung. Am Ende finden Sie Fotos vom aktuellen Bauzustand.

Ausstattung:

o Fachwerkhaus aus dem 19. Jahrhundert, mehrfach renoviert und saniert, 2026 umfassend modernisiert
o Neue Elektroheizung (2026, 7 Heizkörper)
o Duschbad mit Dusche, Wand-WC, Waschtisch und Fenster
o Erdgeschoss: neuer Vinyl- bzw. Laminatboden, Wände weiß gespachtelt
o Sichtbare Holzbalkendecke im Erdgeschoss
o Flächenbündige Schiebetüren zur Treppe ins Obergeschoss und zum Keller
o Keller
o Dachboden mit Abstellmöglichkeiten
o Obergeschoss: Teppichboden, Wände mit Raufaser
o Großer Abstellraum im Obergeschoss
o Fenster mit Doppelverglasung (2007 / 1985)
o Neue Haustür
o Gepflasterter, ummauerter Hof mit Nebengebäude (Waschmaschinenraum und Abstellraum)

Lagebeschreibung:

Üdingen ist ein ruhiger, idyllischer Ortsteil der Gemeinde Kreuzau im Rurtal am Rand der Rureifel. Wer es gern ruhig mag, wohnt hier dörflich und mitten im Grünen: Die Rur, Wälder und zahlreiche Wander- und Radwege liegen praktisch vor der Haustür.

Trotzdem sind Sie schnell unterwegs: Üdingen hat einen eigenen Haltepunkt der Rurtalbahn. Mit der Bahn erreichen Sie Düren in rund 20 Minuten, vom Bahnhof Düren geht es mit Regionalzügen weiter nach Köln und Aachen.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kitas und Schulen finden Sie im nahen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Kreuzau
> 4 Zimmer
> 88,80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-279



Kreuzau, alles Weitere in Düren.

Sonstiges:

Vermietung nur an Berufstätige und Rentner.

Hinweis zu den Bildern: Die Erdgeschoss-Bilder vorn sind KI-Visualisierungen und zeigen den geplanten Zustand nach der Renovierung (neuer Vinyl- bzw. Laminatboden, weiß gespachtelte Wände). Abweichungen sind möglich. Die letzten Fotos zeigen den aktuellen Bauzustand im Erdgeschoss.

Die Nebenkostenvorauszahlung von 160 EUR enthält nicht Strom und Wasser - diese Kosten zahlt der Mieter direkt an den Versorger. Beheizt wird das Haus über eine Elektroheizung (Stromkosten trägt der Mieter).

Der Energieausweis ist beantragt und wird spätestens zur Besichtigung vorgelegt.

Objektbilder:



Straßenansicht Pater-Roettges-Weg



Hof mit Nebengebäude (Waschmaschinenraum und Abstellraum)



Erdgeschoss - Essbereich mit Blick zum Eingang (KI-Visualisierung)



Erdgeschoss - Küchenbereich mit Anschlüssen (KI-Visualisierung)

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Kreuzau
> 4 Zimmer
> 88,80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-279





Erdgeschoss - Wohnbereich mit Holzbalkendecke (KI-Visualisierung)



Erdgeschoss - Wohnzimmer mit Blick zum Hof (KI-Visualisierung)



Erdgeschoss - Durchgang zum Wohnzimmer (KI-Visualisierung)



Duschbad im Erdgeschoss



Erdgeschoss - Wohnzimmer (KI-Visualisierung)



Duschbad - Dusche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Kreuzau
> 4 Zimmer
> 88,80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-279

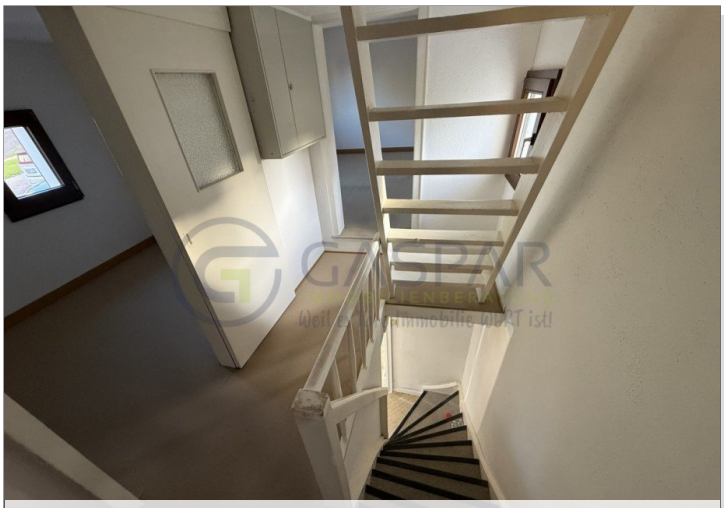




Duschbad - Waschtisch und Wand-WC



Obergeschoss - Schlafzimmer



Obergeschoss - Flur



Obergeschoss - Zimmer



Obergeschoss - Treppenaufgang



Obergeschoss - Zimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Kreuzau
> 4 Zimmer
> 88,80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-279

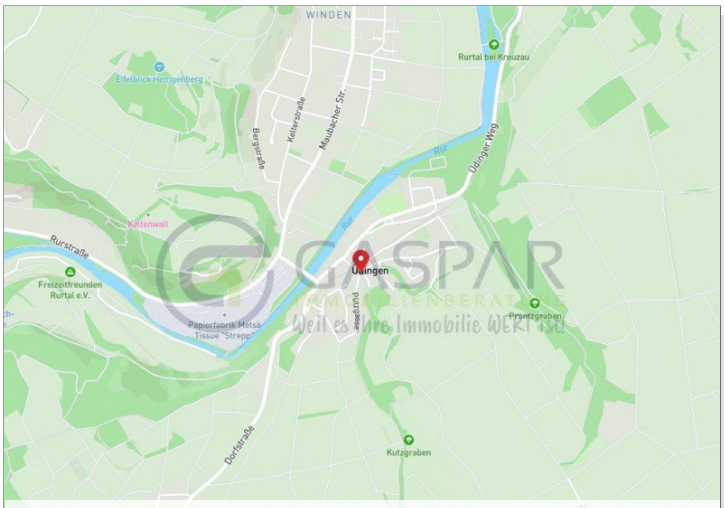




Obergeschoss - Abstellraum



Erdgeschoss während der Renovierung - Wohnbereich und Küche



Lagekarte - Kreuzau-Üdingen



Erdgeschoss während der Renovierung - Holzbalkendecke und Schiebetüren zu Treppe u



Erdgeschoss während der Renovierung - Blick zum Eingang



Erdgeschoss während der Renovierung - Durchgang zum Wohnbereich

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Kreuzau
> 4 Zimmer
> 88,80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-279





Erdgeschoss während der Renovierung - Wohnzimmer



Erdgeschoss während der Renovierung - Wohnzimmer mit Blick zum Hof

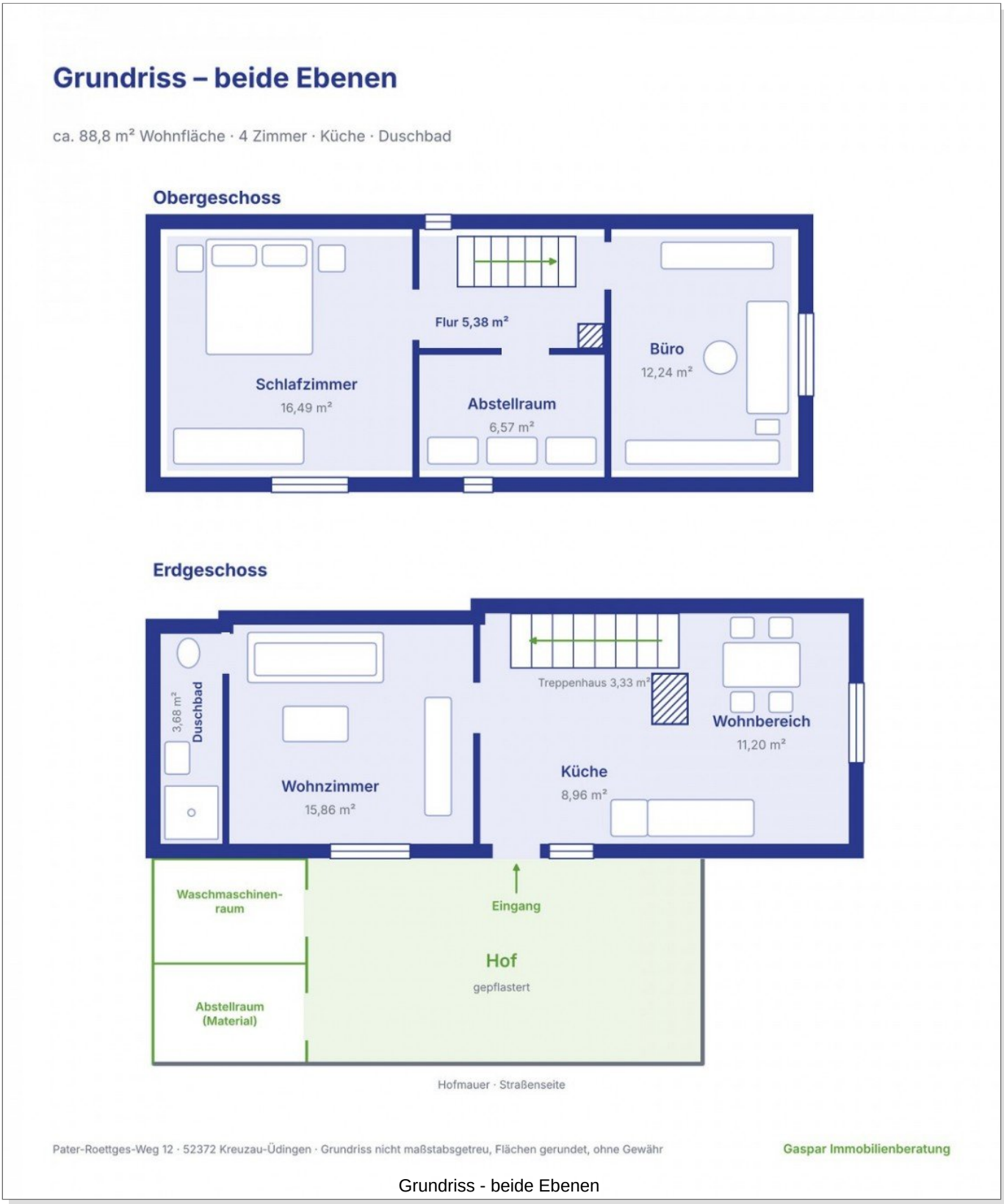


Hinweis: Bitte prüfen Sie auch Ihren Spam-Ordner

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

> Einfamilienhaus
> Kreuzau
> 4 Zimmer
> 88,80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-279





Grundriss - beide Ebenen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Kreuzau
> 4 Zimmer
> 88,80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-279





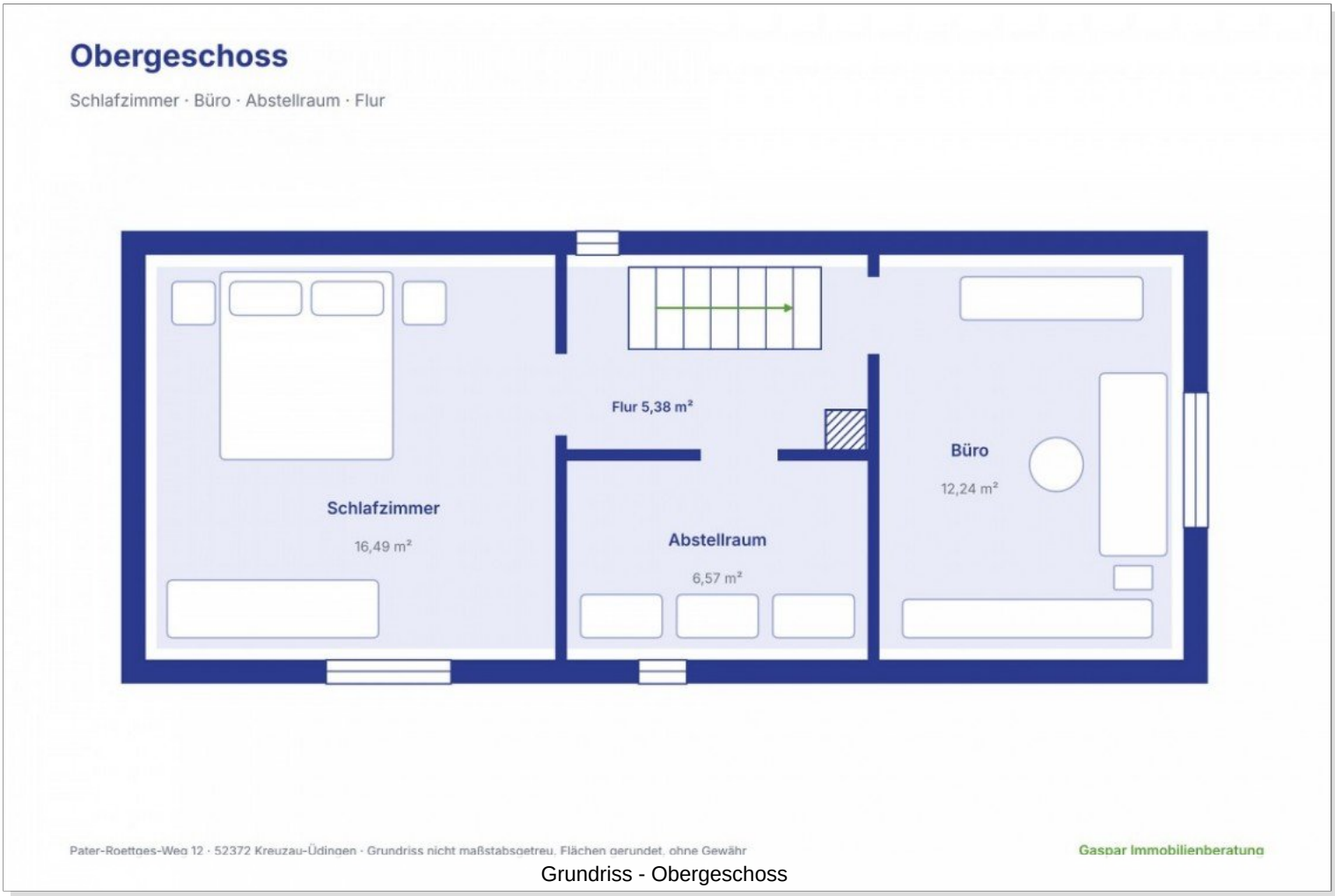
Grundriss - Erdgeschoss mit Hof

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten



> Einfamilienhaus
> Kreuzau
> 4 Zimmer
> 88,80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-279



Grundriss - Obergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Kreuzau
> 4 Zimmer
> 88,80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-279



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