

EXPOSÉ

Diese Aussicht im Rurtal ist EINZIGARTIG



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 52372 Kreuzau
Baujahr: 1966
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 209 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.374 m²
Balkon: ja
Terrasse: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 585.000,-

Gaspar Immobilienberatung

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

> Einfamilienhaus
> Kreuzau
> 7 Zimmer

> 209 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-255



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	52372 Kreuzau, Holzweg 22
Baujahr	1966
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	209 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.374 m ²
Kaufpreis	585.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Endenergiebedarf	42,30 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-03-17
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	1966
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	2
Kamin	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollsaniert
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57%

Objektbeschreibung:

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in Kreuzau Schlagstein vereint stilvolles Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine beeindruckende Lage mit weitem Blick ins Rurtal. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.374 m² präsentiert sich die im Jahr 1966 erbaute Immobilie heute in einem aufwendig, hochwertig und modern sanierten Zustand und überzeugt mit einer gehobenen Ausstattung sowie einer Energieeffizienzklasse A.

Die Wohnfläche von ca. 209 m² verteilt sich auf insgesamt 7 Zimmer und bietet damit ein großzügiges Raumangebot für Familien, Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolles Wohnen mit Homeoffice-Bereich. Drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer sorgen für hohen Wohnkomfort im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein praktisches Gäste-WC.

Ein besonderes Highlight ist der Kamin, der den Wohnbereich um eine behagliche Atmosphäre erweitert. Von der Terrasse und dem Balkon genießen Sie eine außergewöhnliche Aussicht ins idyllische Rurtal, die dieses Haus zu einem ganz besonderen Rückzugsort macht.

Die Immobilie steht sofort zur Verfügung. Lediglich einige restliche Arbeiten sind noch auszuführen; das hierfür benötigte Baumaterial ist bereits vorhanden und im Kauf enthalten. Dieses Einfamilienhaus bietet eine seltene Kombination aus Großzügigkeit, Qualität und Lage - ideal für Käufer, die Wert auf modernes Wohnen in besonderem Ambiente legen.

(KI-generiert)

Ausstattung:

- Gäste-WC
- Kamin
- Terrasse
- Balkon
- Gasheizung
- saniert
- hochwertige Materialien
- 3 Fach Verglasung
- Energieklasse A

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Kreuzau, eingebettet in die reizvolle Landschaft der Rureifel. Besonders hervorzuheben ist der beeindruckende Blick ins Rurtal, der dieser Lage eine außergewöhnliche Wohnqualität verleiht. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, naturnaher Ruhe und einer angenehmen Nachbarschaft.

Durch die Lage in einer verkehrsberuhigt Straße profitieren Bewohner von einem ruhigen Wohnumfeld mit keinem Durchgangsverkehr. Naturfreunde kommen hier besonders auf ihre Kosten: Spazier- und Wanderwege, Wälder sowie die abwechslungsreiche Landschaft rund um die Rur befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zu Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

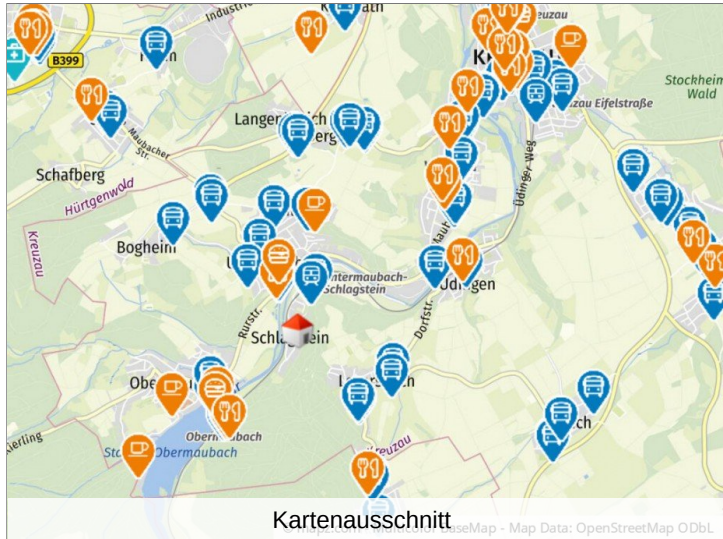
Gleichzeitig bietet Kreuzau eine gute Infrastruktur für den Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie gastronomische Angebote sind im Gemeindegebiet gut erreichbar. Auch die Anbindung an umliegende Orte und Städte, insbesondere in Richtung Düren, ist komfortabel, sodass sich naturnahes Wohnen ideal mit einer guten Erreichbarkeit verbinden lässt.

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau
- > 7 Zimmer

- > 209 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-255



Objektbilder:



- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau
- > 7 Zimmer
- > 209 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-255

Firmendaten:

Telefon: 004924219593640
E-Mail: anfragen@gaspar-immobilien.de

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

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: