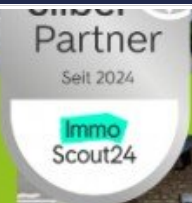




EXPOSÉ

Dieser Garten sucht seinesgleichen. Leben in BESTLAGE von Kreuzau



Weil es Ihre Immobilie WERT ist!



ECKDATEN

- Objektart: Doppelhaushälfte
- Adresse: 52372 Kreuzau
- Baujahr: 2001
- Zimmerzahl: 4
- Wohnfläche (ca.): 114 m²
- Nutzfläche (ca.): 75 m²
- Grundstücksfläche (ca.): 739 m²
- Anzahl Etagen: 2
- Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 449.000,-

> Doppelhaushälfte
 > Kreuzau
 > 4 Zimmer

> 114 m² Wohnfläche
 > Objektnummer: 26-205



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	52372 Kreuzau, Landrat-Kaptain-Straße 8
Baujahr	2001
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	114 m ²
Nutzfläche (ca.)	75 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	739 m ²
Kaufpreis	449.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	130,67 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-07-14
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2001
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Sauna	ja
Ausstattung	STANDARD

Wintergarten	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenoviert
Flur	10
Flurstück	1378
Provision für Käufer	3,57

- > Doppelhaushälfte
- > Kreuzau
- > 4 Zimmer

- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-205



Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einer charmanten Doppelhaushälfte in der beliebten Gemeinde Kreuzau. Die Immobilie besticht durch ihre ruhige Lage und die durchdachte Raumaufteilung. Das im Jahr 2001 erbaute Haus bietet auf zwei Etagen und einer Wohnfläche von ca. 114 m² viel Platz für komfortables Wohnen.

Betreten Sie den hellen Wohn- und Essbereich, der direkt zur überdachten Terrasse führt und einen herrlichen Blick in den parkähnlich angelegten Garten bietet. Hier finden Sie auch einen malerischen Teich und ein gemütliches Gartenhaus, das als Bar genutzt wird. Die Küche ist modern und funktional ausgestattet, und das angrenzende Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei geräumige Schlafzimmer, die Platz für die ganze Familie bieten, sowie ein modernes und gepflegtes Badezimmer. Ein besonderes Highlight ist der vollständig ausgebaute Keller mit zwei zusätzlichen Räumen, die sich ideal als Arbeits- oder Hobbyzimmer eignen. Zudem lädt ein Saunabereich zur Entspannung ein und in der Waschküche mit integrierter Dusche wird der praktische Aspekt perfekt ergänzt.

Mit einer Grundstücksgröße von ca. 739 m² bietet diese Immobilie ausreichend Freiraum und Gestaltungsfläche. Das Haus ist gepflegt, die Ausstattung entspricht normaler Qualität, sodass Sie sich direkt wohlfühlen können.

Diese Doppelhaushälfte ist ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Ruhe, Komfort und eine erstklassige Wohnlage legen. Lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr Traum vom Eigenheim in Kreuzau könnte schon bald Wirklichkeit werden.

Ausstattung:

- Gäste WC
- Terrasse Überdacht
- Sauna
- Unterkellert (2 Zimmer + Sauna + Waschraum + Abstellraum)
- Fußbodenheizung
- Gasbefuerung
- Gartenhaus mit Bar
- Ausgebauter Keller zu Wohnzwecken
- Garage

Lagebeschreibung:

Dieses charmante Doppelhaushälfte befindet sich in der Gemeinde Kreuzau, eingebettet in die landschaftlich reizvolle Region der Rureifel im Westen Deutschlands. Kreuzau ist bekannt für seine idyllische Umgebung, die reich an Natur und Erholungsmöglichkeiten ist. Die

Gemeinde bietet eine harmonische Kombination aus ländlichem Charme und moderner Infrastruktur, die alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens abdeckt.

Die Lage des Hauses bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die Schnellzugangsrouen in nahegelegene Städte wie Düren, und auch die Großstadt Köln ist mit dem Auto in überschaubarer Zeit erreichbar. Ein besonderes Highlight der Region sind die zahlreichen Wander- und Radwege, die sich durch die umliegenden Wälder und entlang der Flusstäler erstrecken, ideal für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten.

In Kreuzau selbst finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, von Supermärkten bis hin zu kleinen, charmanten Boutiquen. Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Zusätzlich bietet die Gemeinde eine Vielzahl von gastronomischen Einrichtungen, die von traditionell bis modern reichen und keinen Wunsch offenlassen.

Insgesamt stellt dieses Objekt in Kreuzau einen idealen Rückzugsort dar, der das Beste aus beiden Welten vereint: die Ruhe und Schönheit der Natur mit dem Komfort einer gut entwickelten Infrastruktur.

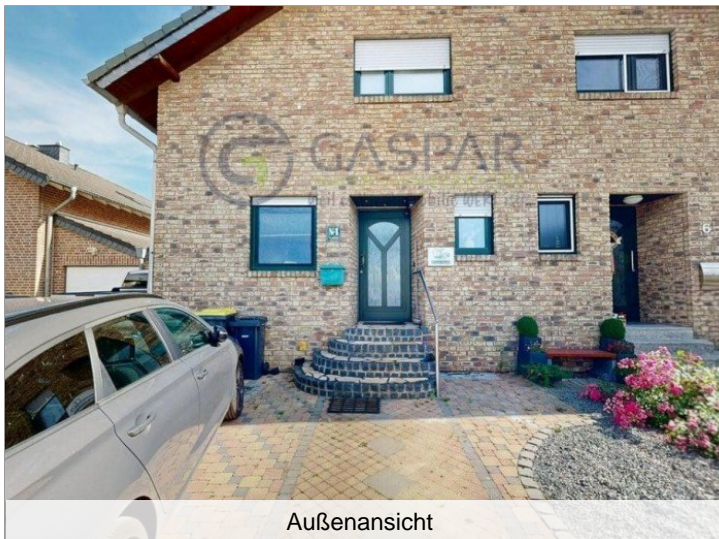
Sonstiges:

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:

- > Doppelhaushälfte
- > Kreuzau
- > 4 Zimmer

- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-205



- > Doppelhaushälfte
- > Kreuzau
- > 4 Zimmer

- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-205



- > Doppelhaushälfte
- > Kreuzau
- > 4 Zimmer

- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-205



Treppe zum OG



Schlafzimmer



Elternschlafzimmer



Flur OG



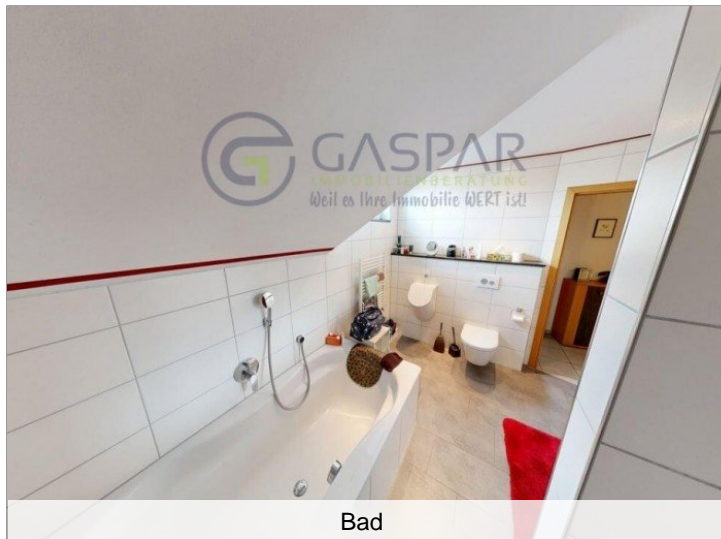
Schlafzimmer



Bad

- > Doppelhaushälfte
- > Kreuzau
- > 4 Zimmer

- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-205



- > Doppelhaushälfte
- > Kreuzau
- > 4 Zimmer

- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-205



Waschküche mit Dusche



Gartenansicht



Waschküche



Gartenhaus mit Bar



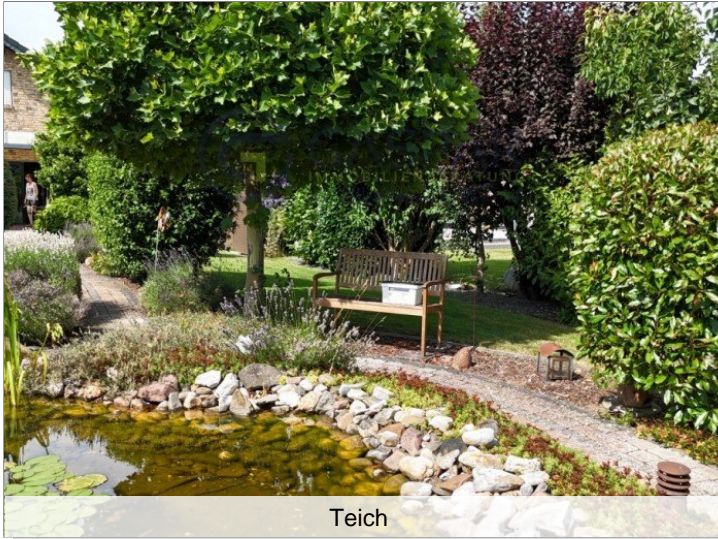
Abstellraum Keller



Teich am Gartenhaus

- > Doppelhaushälfte
- > Kreuzau
- > 4 Zimmer

- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-205



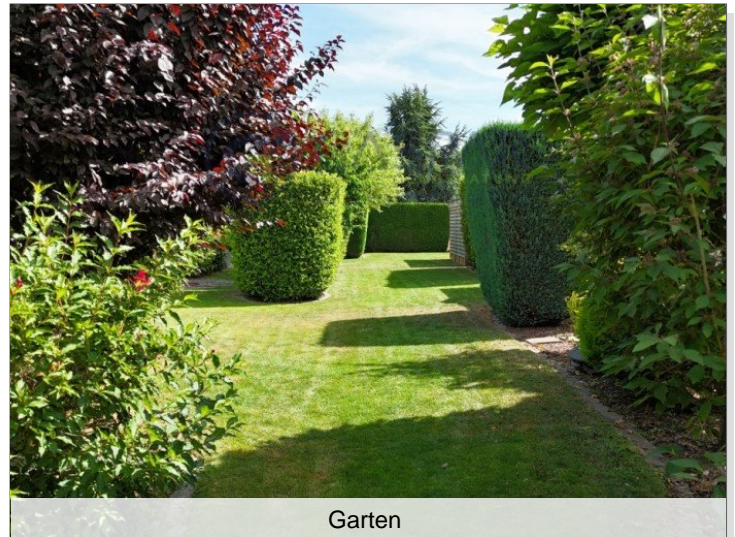
Teich



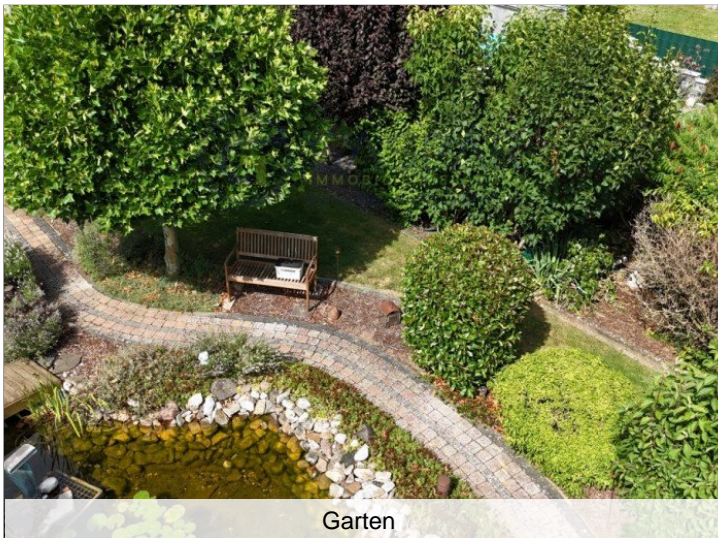
Garten



Garten



Garten



Garten



Garten

- > Doppelhaushälfte
- > Kreuzau
- > 4 Zimmer

- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-205



Garten



Umgebung



Umgebung



Umgebung



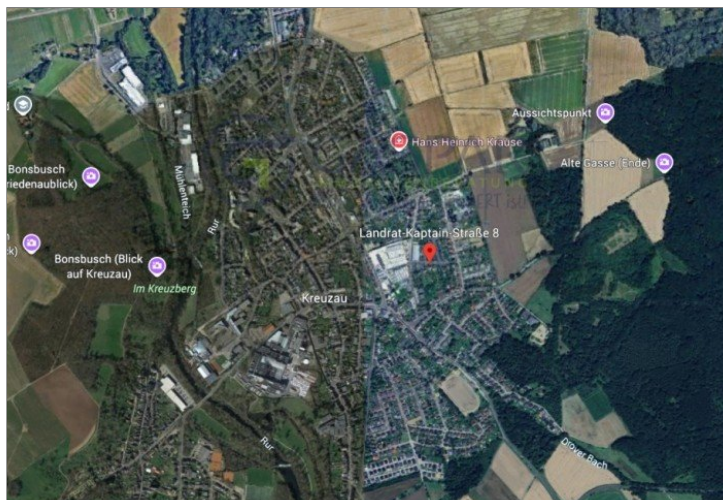
Umgebung



Umgebung

- > Doppelhaushälfte
- > Kreuzau
- > 4 Zimmer

- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-205



Lage Haus in Kreuzau

WAS IST IHRE IMMOBILIE WERT?

Der Immobilienmarkt hat sich verändert. Auch der Wert Ihrer Immobilie?

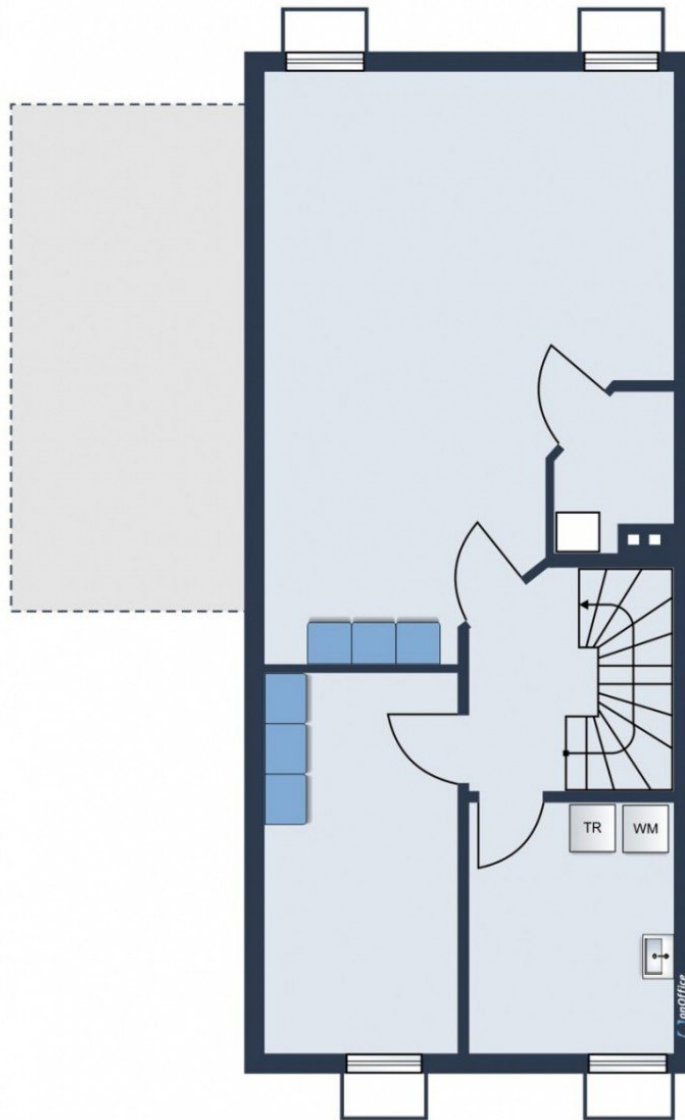
Kostenlose Wertermittlung schnell & einfach!

- > QR Code scannen
- > Objektdaten eingeben
- > Ergebnis erhalten

Immobilienbewertung gewünscht?

- > Doppelhaushälfte
- > Kreuzau
- > 4 Zimmer

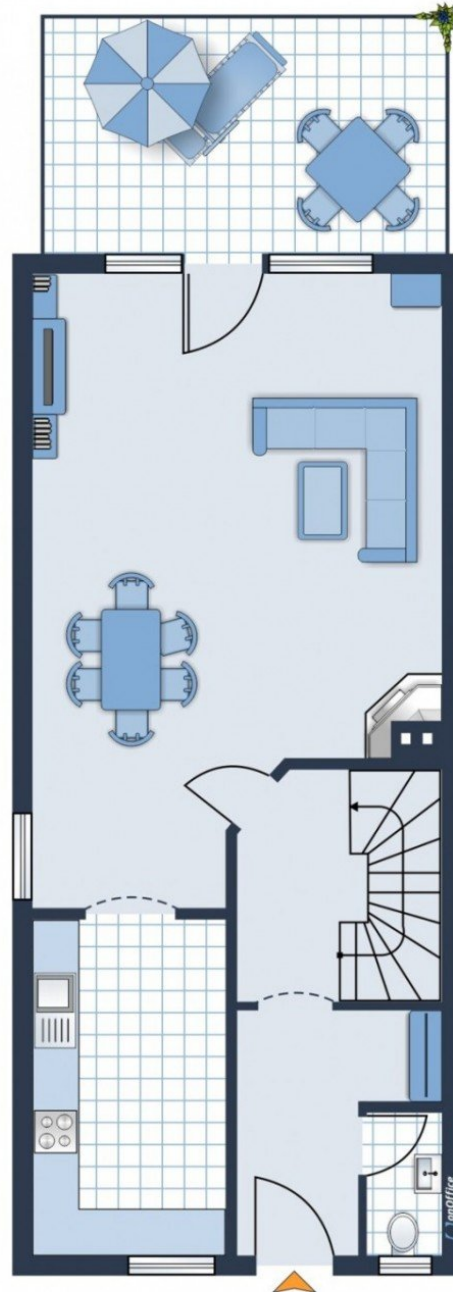
- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-205



Grundriss Keller

- > Doppelhaushälfte
- > Kreuzau
- > 4 Zimmer

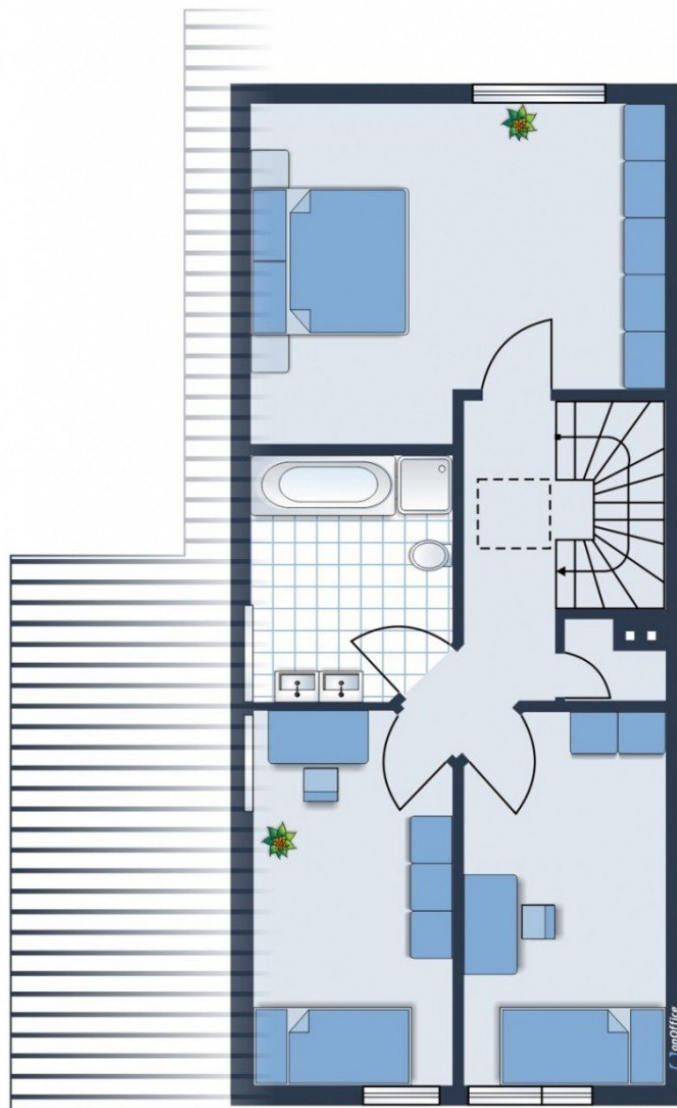
- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-205



Grundriss Erdgeschoss

- > Doppelhaushälfte
- > Kreuzau
- > 4 Zimmer

- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-205



Grundriss Dachgeschoss

