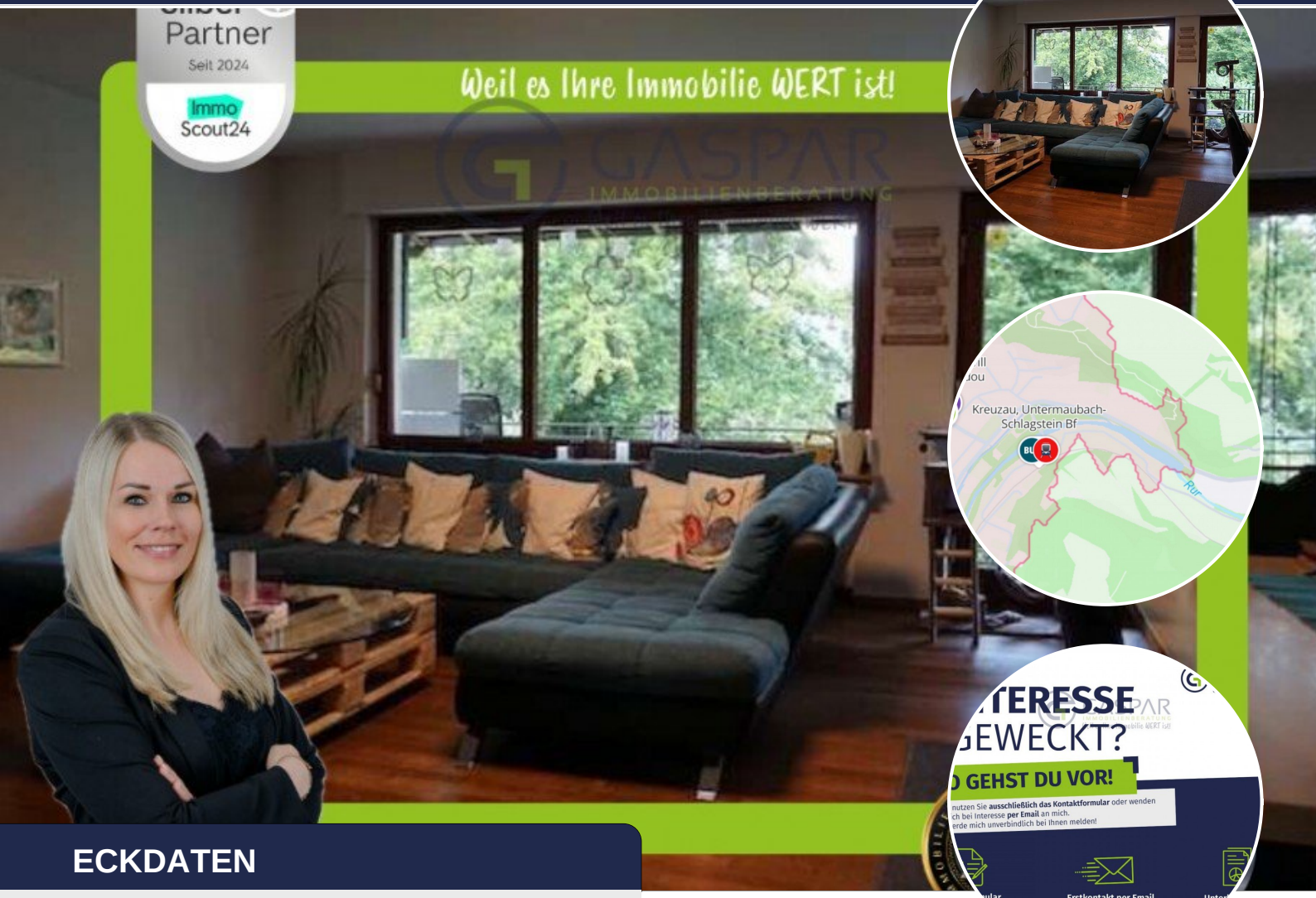
GASPAR
IMMOBILIENBERATUNG
Weil es Ihre Immobilie WERT ist!

EXPOSÉ

Großzügige 4 Zimmer Wohnung in Kreuzau-Untermaubach



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 52372 Kreuzau
Baujahr: 1973
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 110 m²
Nutzfläche (ca.): 15 m²
Nebenkosten (ca.): 450,- €
Warmmiete (ca.): 1.330,- €
Etage: 2

Kaltmiete € 880,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Kreuzau
> 4 Zimmer
> 110 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-256

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	52372 Kreuzau, Brigidastraße 8
Baujahr	1973
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	110 m²
Nutzfläche (ca.)	15 m²
Kaltmiete	880,- €
Nebenkosten (ca.)	450,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.330,- €
Kaution	2.640,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	161,90 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2032-11-26
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1973
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	01.11.2026

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Kreuzau
> 4 Zimmer
> 110 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-256

Objektbeschreibung:

Diese helle und großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung in Kreuzau-Untermaubach bietet mit ca. 110 m² Wohnfläche viel Platz für komfortables Wohnen. Der durchdachte Grundriss, zahlreiche große Doppelfenster und die großzügigen Raumverhältnisse sorgen für ein angenehmes und lichtdurchflutetes Wohnambiente.
Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon. Dieser ist sowohl vom Wohn- und Essbereich als auch direkt vom Elternschlafzimmer aus zugänglich und bietet einen schönen Platz, um sonnige Stunden im Freien zu genießen.
Das Herzstück der Wohnung bildet der ca. 35 m² große, offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Die zahlreichen Fenster schaffen eine freundliche und einladende Atmosphäre, während der direkte Zugang zum Balkon den Wohnbereich harmonisch nach draußen erweitert. Die großzügige Gestaltung bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie einen großen Esstisch und eignet sich hervorragend für gemeinsame Abende mit Familie und Freunden.
Insgesamt stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung. Das Elternschlafzimmer bietet mit ca. 23 m² besonders großzügige Platzverhältnisse. Hinzu kommen ein ca. 14 m² großes Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer mit ca. 9,5 m², das sich je nach Bedarf ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Damit eignet sich die Wohnung insbesondere für einen Haushalt mit bis zu vier Personen.
Das Badezimmer ist mit Badewanne und separater Dusche ausgestattet. Zusätzlich steht ein praktisches Gäste-WC zur Verfügung. Sowohl das Badezimmer als auch das Gäste-WC verfügen über hochwertige Bodenfliesen.
Ein weiterer Pluspunkt ist der im Haus vorhandene Hauswirtschaftsraum, der ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner bietet.
Die Kombination aus ca. 110 m² Wohnfläche, großzügiger Raumaufteilung, viel Tageslicht und dem nach Süden ausgerichteten Balkon macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause in Kreuzau-Untermaubach.

Ausstattung:

Bad
Gäste WC
Hauswirtschaftsraum
Balkon

Lagebeschreibung:

Die Immobilie liegt in Kreuzau. In Laufnähe ist die Buslinie 201 vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie RB21 gut erreichbar. In näherer Umgebung finden Sie ein Café. Weiter entfernt finden Sie darüber hinaus mehrere Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Einige Museen, ein Kino, eine gute medizinische Versorgung und zahlreiche Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. eine Grün- und Parkanlage) gibt es schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

Sonstiges:

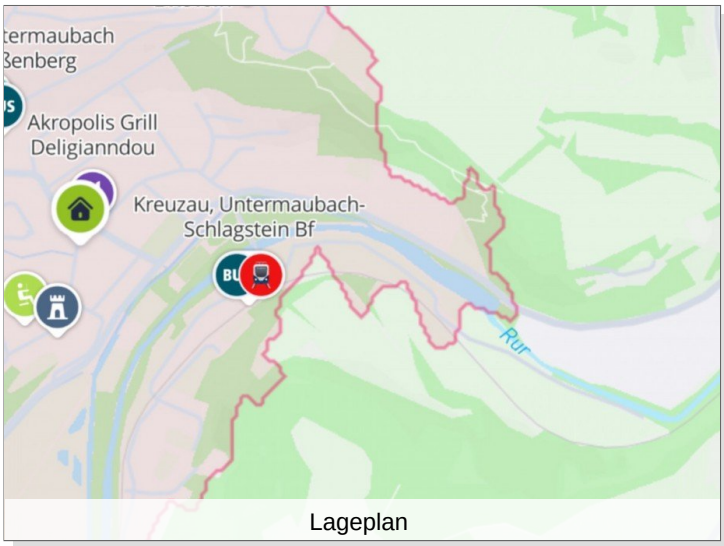
Tierhaltung nach Absprache!

Es werden folgende Dokumente von Ihnen benötigt: Selbstauskunft - SCHUFA BonitätsCheck - Einkommensnachweis

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich erstellt. Die Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Es wird keine Gewähr auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben gegeben.
Maßgeblich sind die im Mietvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen.

Objektbilder:

Wohnbereich



Lageplan

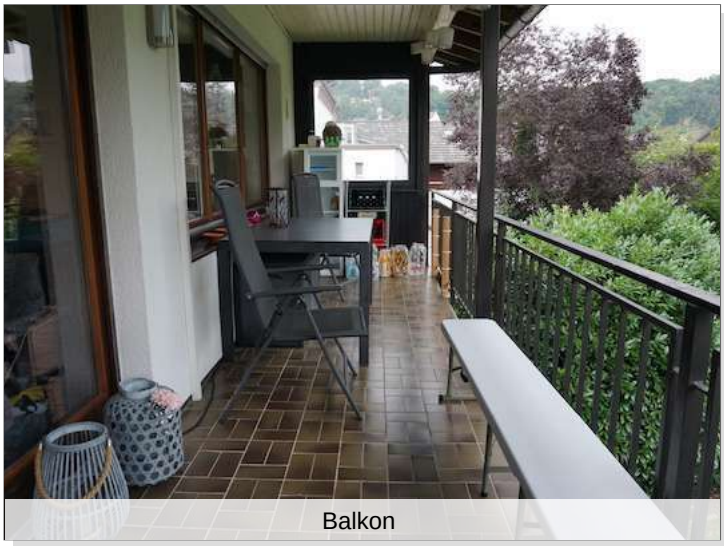
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Kreuzau
> 4 Zimmer
> 110 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-256

Interesse?


Balkon

Wohnbereich

Schlafzimmer

Diele

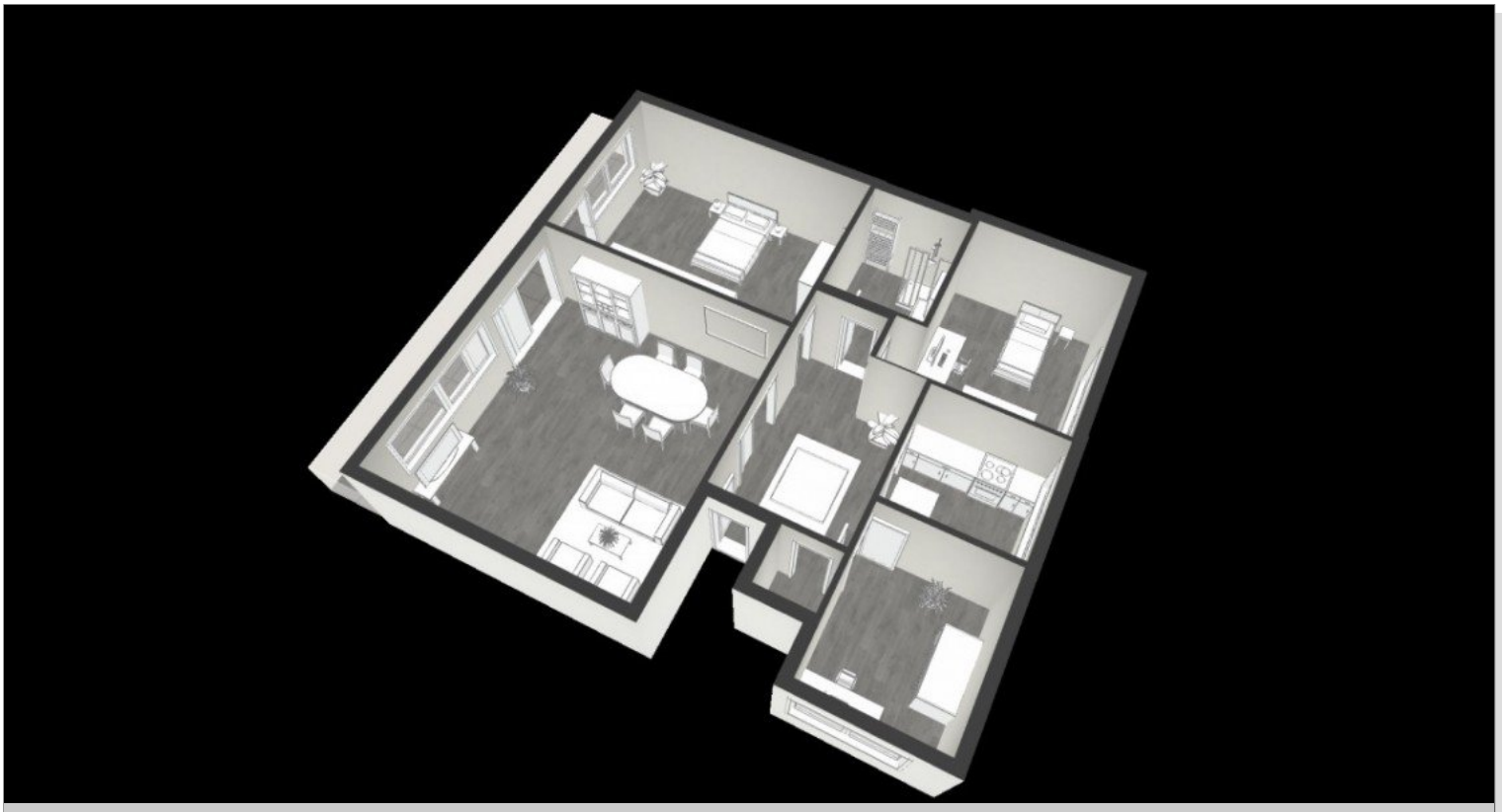
Kinderzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Kreuzau
> 4 Zimmer
> 110 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-256



Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Kreuzau
> 4 Zimmer
> 110 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-256

Ansprechpartner:

Frau Kristin Gaspar

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