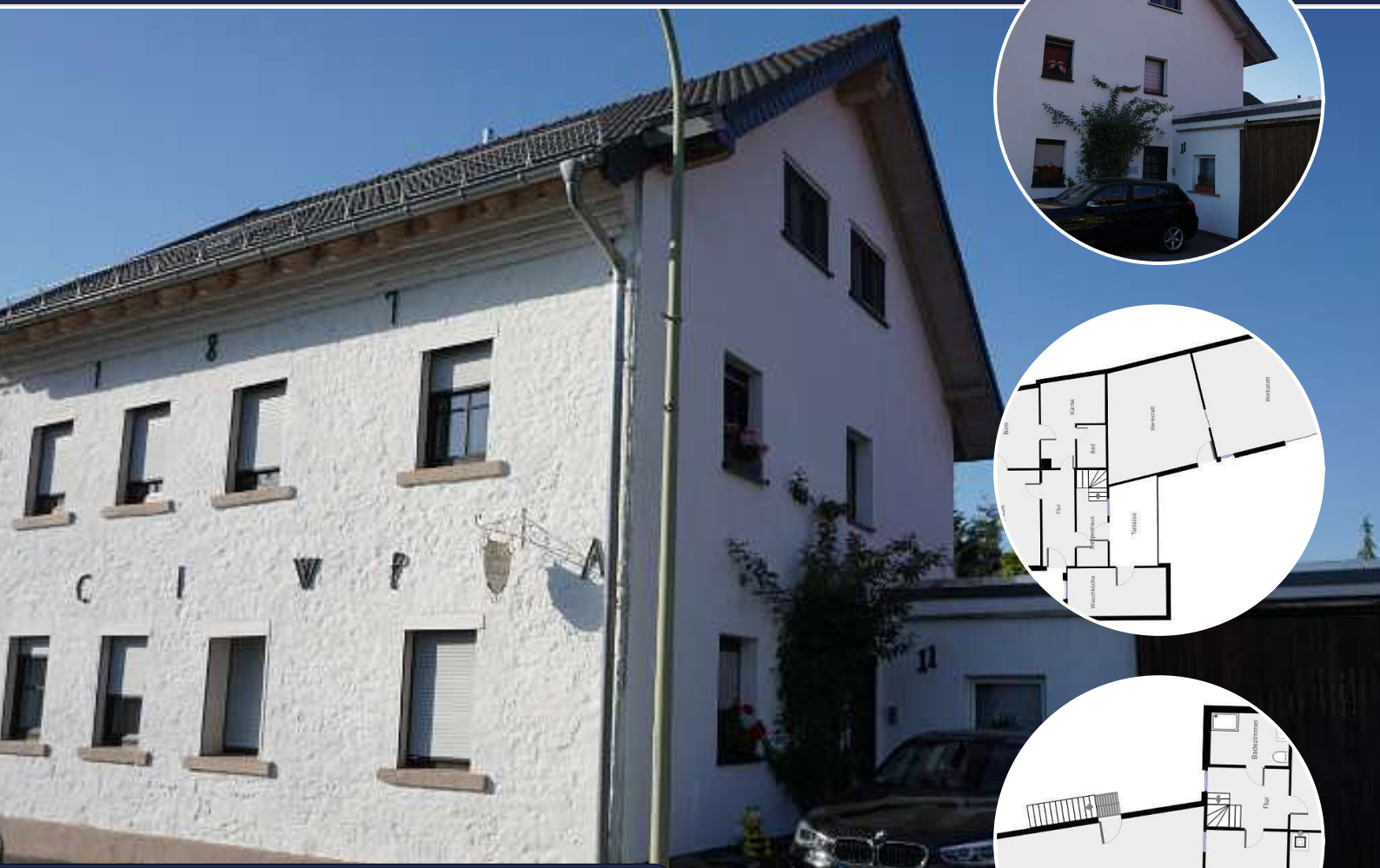
GASPAR
IMMOBILIENBERATUNG
Weil es Ihre Immobilie WERT ist!

EXPOSÉ

Hofanlage in Hürtgenwald - Platz für Gewerbe und Familie



ECKDATEN

Objektart: Bauernhaus
Adresse: 52393 Hürtgenwald
Baujahr: 1875
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 185 m²
Nutzfläche (ca.): 150 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.700 m²
Anzahl Etagen: 3
Energieausweis Baujahr: 1875

VERKAUFT

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Bauernhaus
> Hürtgenwald
> 8 Zimmer
> 185 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 13998876

Objekteckdaten:

Objektart	Bauernhaus
Adresse	52393 Hürtgenwald, Maubacherstr 11
Baujahr	1875
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	185 m²
Nutzfläche (ca.)	150 m²
Grundstücksfläche (ca.)	1.700 m²
Anzahl Etagen	3
Energieausweis Baujahr	1875
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	01.01.2023

Objektbeschreibung:

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine ursprüngliche Hofanlage aus dem Jahr 1875. In den letzten 15 Jahren wurde die Immobilie aufwendig und liebevoll von den jetzigen Eigentümern saniert und umfangreich modernisiert.

Die Wohnfläche des Hauses beträgt ca 185 Quadratmeter, hinzu kommen noch ca 150 qm Nutzfläche welche auf eine ehemalige Stallung (jetzt Werkstatt) und Nebenräumen fällt. Das Grundstück erstreckt sich insgesamt auf über 1700 Quadratmeter.

Die Besonderheit dieser Immobilie in Hürtgenwald liegt in der flexiblen Nutzung der Hofanlage. Es bietet sich genügend Platz für Beruf und Familie, selbst die Nutzung als Mehrgenerationenhaus wäre in diesem Anwesend möglich.
Die angrenzenden ehemaligen Stallungen wurden erst 2019 vom Eigentümer aufwendig saniert, hierbei wurde der gesamte Boden herausgestemmt und durch einen isolierten Betonboden ersetzt, zudem wurde noch Holländischer Bodenklinker verlegt.
Aktuell dient die ehemalige Stallung als Werkstatt und erstreckt sich über 2 Geschoss. Aufgrund der großzügigen Nutzfläche ist die Anlage für Selbstständige und Handwerker sehr interessant.
Die Außenwände bestehen aus Fachwerk und Naturstein.
Das Fachwerk wurde mit Naturholzfaserdämmstoff gedämmt und auf die Natursteinwände, funktional mineralischen Putz aufgetragen.

Das große Grundstück lässt ausreichend Platz zur Selbstverwirklichungen. Aktuell befindet sich im Garten eine sehr gemütliche Gartenhütte sowie ein angelegter Teich und ein Hühnerhaus.

Ausstattung:

Das gesamte Objekt ist hochwertig und modern ausgestattet. Natürlich besticht hier das typische baujahrspeziefische Holz, das einen ganz eigenen Flair ausmacht. Im Wohnbereich befindet sich Holzfußboden und die Fenstern sind komplett mit neuerer Doppelverglasung ausgestattet.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großer Wohnraum der aktuell zur Physiotherapie verwendet wird, Büro, Badezimmer sowie eine Küche. Es bestände hier die Möglichkeit aus dem EG eine separate Wohneinheit herzustellen mit eigenem Eingang.

Auch im Obergeschoss befindet sich ein hochwertiges Badezimmer. Zudem eine offene Wohnküche im Landhausstil mit Durchgang zum großen Esszimmer dessen Charme durch einen mit Holz befeuerbarer Ofen verstärkt wird. Zudem befindet sich auf der Etage noch ein weiteres Zimmer (Schlafzimmer) und ein wunderschönes Bad mit Tageslicht.
Ein Highlight bietet der erst 2021 zum Wohnraum ausgebaute Dachboden. Hier entstand ein großer Raum (Galerie) 2 weitere Zimmer und ein weiteres Bad mit Badewanne.

Das Wohnhaus ist mit einem Gewölbekeller Teilunterkellert.

Folgende Modernisierungen wurden bisher durchgeführt:

-Dach Erneuerung
- Ausbau Dachgeschoss
-Gastherme 2019 neu
- Stallungen in Werkstatt umgewandelt
- Badezimmer erneuert
- Anbau Dach erneuert
- Elektrik 2016 erneuert
- Fenster Doppelverglasung 2013/2014 und im DG Dreifachverglasung
- Dach gedämmt sowie Fachwerkwand
- Kamin mit Edelstahlrohr ausgestattet

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in Hürtgenwald-Straß, einem sehr schön gelegenem Rureifel Örtchen am Tor zur Eifel. Nachbarorte sind Gey, Schafberg, Bogheim und Horm. Straß liegt gut gelegen im grünen, bis Düren sind es ca 10min Fahrzeit mit dem Auto, oder man nutzt einfach den Bus (Linie 286) womit man ca 25min benötigt. Aachen oder Köln erreichen Sie über den Autobahnzubringer in Langerwehe, zu diesem benötigt man ca 10min.

Straß ist ein kleines Rureifeldorf mit ca 600 Einwohnern, dort kann man sich aktiv am Vereinsleben beteiligen, hier gibt es einen Fußballklub "Alemannia Straß" mit 2 Senioren Mannschaft, einer Damenmannschaft sowie einer Jugendabteilung. Zudem existiert im Ort eine eigenen Freweillige Feuerwehr und ein Schützenverein.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Bauernhaus
> Hürtgenwald
> 8 Zimmer
> 185 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 13998876

Straß verfügt über eine Grundschule, und für den kleineren Nachwuchs gibt es im Nachbarort in Gey eine KiTa. Weitere führende Schulen existieren in Kleinhau mit einer Sekundarschule, oder Vossenack mit einem Gymnasium. Einkaufsmöglichkeiten bestehen in Kleinhau (5min Autofahrt) mit einem Rewe, Lidl und einem Brillengeschäft. Für kleinere Besorgungen hat der Frischhaltemarkt Hoegen im Nachbarort Gey 7 Tage die Woche geöffnet, dort befindet sich zudem auch noch ein Chinarestaurant und ein Griechischer Schnellimbiss.
Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Stadt Düren.

Objektbilder:

6f1d0821-e445-409e-9347-eeb1cf405a5b-1546954261

12393b28-4727-465a-9ef4-a0d060260deb-1546954608

c30714f2-9926-4b02-baca-d0ec8c940f13-1546954693

c99bde0f-8320-421e-bbff-3a79f68999aa-1546954759

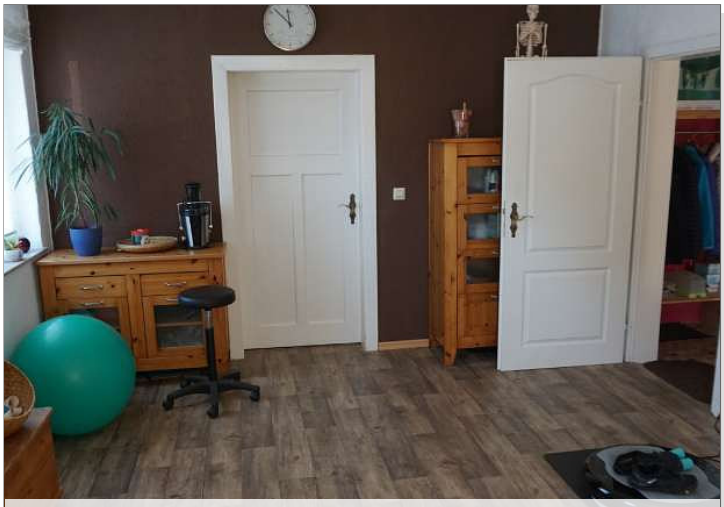
4e7c3b8b-0ef7-4a9b-8276-48aa137a1b99-1546954636

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Bauernhaus
> Hürtgenwald
> 8 Zimmer
> 185 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 13998876

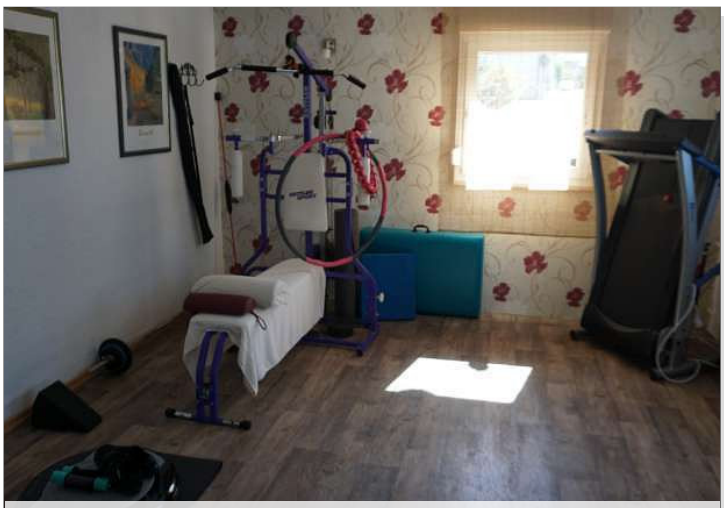
3889f244-7051-4c36-8cd3-a9bf613ae046-1549893817



0cf55b9a-b44a-448e-b72f-be4edd28f6ec-1549893896

40fa12c3-dc16-4474-a802-fec6e2f13085-1549893834

2116bb07-3b81-4da9-b553-2872a1fedb75-1549894040



fc21c7fa-ba0d-4c19-acc4-3330ebc5ecd9-1549893868

3a5ef7da-310a-48ad-8eae-b21811dfdad4-1549894152

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Bauernhaus
> Hürtgenwald
> 8 Zimmer
> 185 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 13998876

7e595e4d-9713-48ed-b9b5-1f43fb1d79a7-1549894213

ad6eb18c-5f04-4fcf-acb8-84bb7005e440-1549894369

1bbf7fb4-cce5-4167-88be-4fde3a8d3d62-1549894296

03da0a3d-a6f6-44dc-a4c8-70d08288c13d-1549894425

431fcef3-056f-43cc-b839-eb02e65aa49d-1549894328

745b0965-c804-4b36-8de7-cddbbc6cfcde-1549894443

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Bauernhaus
> Hürtgenwald
> 8 Zimmer
> 185 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 13998876

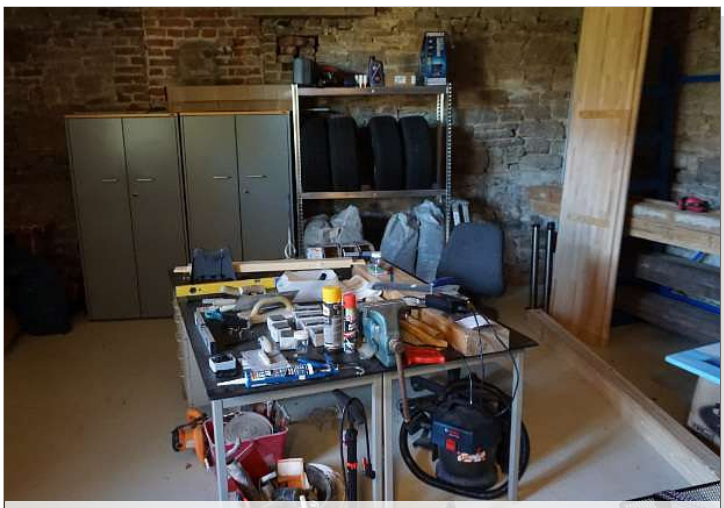
d5bd7580-190c-4a90-bd92-10e7f7649fd7-1549894455

0be8142f-2443-4b8e-8573-34372e2b1d70-1549894572

2d9e8ece-0486-4255-92b4-5d007c81db91-1549894493

9b4b3e2a-4b5d-43a3-93c3-c187bafb2570-1549894615

9dbf9619-9c31-451d-b527-8612fc5cf52c-1549894508



706161a6-2777-4b40-8ed1-fd367f5bee9f-1549894647

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Bauernhaus
> Hürtgenwald
> 8 Zimmer
> 185 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 13998876

0b85282d-0a6f-4cc1-83d3-d6c1efd4b975-1546954561

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Bauernhaus
> Hürtgenwald
> 8 Zimmer
> 185 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 13998876

f78c2107-3223-4d78-85c9-4a3069216e92-1546953768

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Bauernhaus
> Hürtgenwald
> 8 Zimmer
> 185 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 13998876

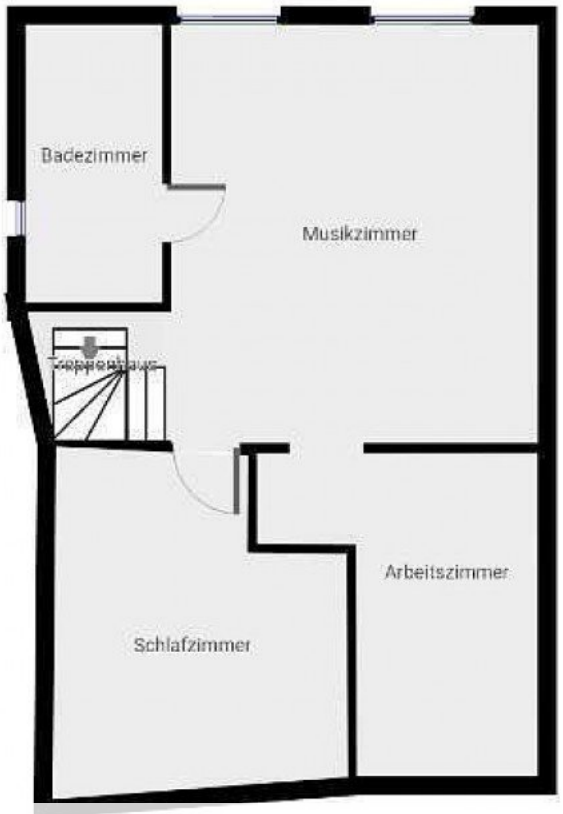
9441cbaf-6f69-4f75-93cb-ba71143e3126-1546953916

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Bauernhaus
> Hürtgenwald
> 8 Zimmer
> 185 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 13998876



93e192d3-c5e9-4353-a744-596978d93491-1546953982

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Bauernhaus
> Hürtgenwald
> 8 Zimmer
> 185 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 13998876

Ansprechpartner:

Herr Dennis Gaspar

Telefon: +49 2421 9593640
E-Mail: 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