

EXPOSÉ

Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Seeblick in Kreuzau-Obermaubach

SIND SIE FÜNDIG GEWORDEN?

Anfrage versendet? >> Spamordner checken >> Onlineexposé & Objektadresse erhalten



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 52372 Kreuzau / Obermaubach

Baujahr: 2026

Zimmerzahl: 7

Wohnfläche (ca.): 195 m²

Nutzfläche (ca.): 33 m²

Grundstücksfläche (ca.): 520 m²

Anzahl Etagen: 2

Balkon: ja

Kaufpreis
€ 519.000,-

Gaspar Immobilienberatung

Brigidastraße 15 • 52372 Kreuzau • Tel.: 02421-9593640

mail@gaspar-immobilienberatung.de • www.gaspar-immobilienberatung.de

> Einfamilienhaus
> Kreuzau / Obermaubach
> 7 Zimmer

> 195 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-258



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	52372 Kreuzau / Obermaubach, Zum Dresbach 12
Baujahr	2026
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	195 m ²
Nutzfläche (ca.)	33 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	520 m ²
Kaufpreis	519.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	2
Carport	Anzahl 2
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis Baujahr	2026
Unterkellert	nein
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Befuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Ausstattung	GEHOBEN
Gäste-WC	ja
Zustand	projektiert
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	sofort

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause im malerischen Kreuzau-Obermaubach! Dieses geplante Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung verbindet modernes Wohnen, eine hochwertige Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten mit einer besonderen Lage und einem beeindruckenden Seeblick.

Auf einem ca. 567 m² großen Grundstück entsteht ein modernes Wohnhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 194 m². Davon entfallen ca. 134 m² auf das Einfamilienhaus und ca. 60 m² auf die Einliegerwohnung. Damit eignet sich die Immobilie hervorragend für Familien, die großzügig wohnen und gleichzeitig zusätzlichen,

eigenständigen Wohnraum nutzen möchten - beispielsweise für Familienangehörige, erwachsene Kinder, Gäste oder zur Vermietung. Das Einfamilienhaus überzeugt mit einem durchdachten und großzügigen Raumkonzept. Herzstück ist der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der viel Platz für das gemeinsame Familienleben bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer, ein Gästezimmer, das sich ebenso ideal als Büro nutzen lässt, ein Badezimmer sowie ein separates WC.

Die ca. 60 m² große Einliegerwohnung bildet eine eigenständige Wohneinheit und verfügt über ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, einen offenen Küchen-, Wohn- und Essbereich sowie einen praktischen Abstellraum. Die klare Raumaufteilung schafft ein komfortables Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das zweigeschossige Gebäude wird wahlweise in nachhaltiger Holzbauweise oder in Stein errichtet und erfüllt den zukunftsorientierten KfW-55-Standard. Eine großzügige Terrasse sowie ein einladender Balkon erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten ideale Voraussetzungen, um die besondere Umgebung und den Seeblick zu genießen.

Auch bei der weiteren Ausstattung bleiben individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bestehen. Das Raum- und Ausstattungskonzept kann nach persönlichen Vorstellungen ergänzt und angepasst werden. Auc

Ausstattung:

- Geplanter Neubau
- KfW 55
- Massivbau Stein
- Große Terrasse
- Carport
- Einzigartiges Grundstück mit Seeblick
- Wärmepumpe
- Individuelle Anpassungen möglich (Grundriss, Barrierefreiheit, Ausstattung)
- Innenausbau bis auf Malerarbeiten inklusive
- Einliegerwohnung

Lagebeschreibung:

Obermaubach ist Teil eines beliebten Naherholungsgebietes, das idyllisch am Rande des Naturparks Nordeifel liegt. Die Lage am Stausee und der historische Dorfcharakter, der durch zahlreiche Fachwerkhäuser geprägt ist, machen Obermaubach zu einem beliebten Wohnort für Jung und Alt. Ein Kindergarten und eine Grundschule mit Lehrschwimmbekken bereichern das Wohnumfeld ebenso wie das tägliche Miteinander der Dorfgemeinschaft.

Der Erholungsort Obermaubach ist eingebettet in die landschaftlich reizvolle Umgebung des Naturparks Nordeifel. Obermaubach - am Ufer einer Trinkwassertalsperre gelegen - hat seinen historischen Dorfcharakter mit zahlreichen Fachwerkhäusern bewahren können. Der

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau / Obermaubach
- > 7 Zimmer

- > 195 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-258



Ort ist als Ausflugsziel, insbesondere als Ausgangspunkt für Wanderungen, sehr beliebt und überregional bekannt. Berge, Wald und Wasser sowie der reizvolle Ort selbst bestimmen das Bild. Verkehrsberuhigte Zonen und viele Grünflächen lassen den Alltagsstress vergessen, wohnen wo andere Urlaub machen.

Obermaubach ist bequem mit der Rurtalbahn von Düren oder Heimbach aus zu erreichen. Durch die gute Anbindung an den Bahnhof Düren ist Obermaubach auch für Berufspendler ein idealer Wohnort.

Der Ruruferradweg führt in Obermaubach auf ganzer Länge am Stausee vorbei.

Für die Freizeitgestaltung ist in Obermaubach viel geboten: Wandern, Radfahren, Wassersport, Boot- und Kanufahren, Tennis, Reiten, Kutschfahrten, Angeln, Waldspielplatz, Wald- und Wasserlehrpfad, Lehrweinberg.

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:



Lage von der Immobilie



Grundstück unbebaut



Baugrundstück Teil C 520 qm

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

Gaspar_Immobilienbewertung quer_ImmoScout_1350x1080 px

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau / Obermaubach
- > 7 Zimmer
- > 195 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-258





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

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Gemeinde
Kreuzau, Bahnhofstraße 7. , 52372 Kreuzau, Tel.: +49 (0) 2422 /
5070