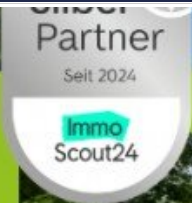




# EXPOSÉ

## Neubau Einfamilienhaus in einmaliger Lage von Obermaubach



Weil es Ihre Immobilie WERT ist!



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 52372 Kreuzau / Obermaubach

Baujahr: 2026

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 125 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 30 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 520 m<sup>2</sup>

Anzahl Etagen: 2

Balkon: ja

**Kaufpreis**  
**€ 495.000,-**

### Gaspar Immobilienberatung

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

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

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau / Obermaubach
- > 4 Zimmer

- > 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-206



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	52372 Kreuzau / Obermaubach, Zum Dresbach 12
Baujahr	2026
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	125 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	30 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	520 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	495.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	2
Carport	Anzahl 2
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis Baujahr	2026
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Ausstattung	GEHOBEN
Gäste-WC	ja
Zustand	projektiert
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	sofort

## Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumhaus im malerischen Kreuzau-Obermaubach! Das geplante Einfamilienhaus besticht durch seine gehobene Ausstattung und seine einzigartige Lage mit atemberaubendem Seeblick.

In nachhaltiger Holzbauweise erbaut, erwartet Sie ein modernes Zuhause, das den zukunftsorientierten KfW-55-Standard erfüllt. Auf einem ca. 567 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet dieses Haus vielfältige Anpassungsmöglichkeiten. Egal, ob Sie eine Wohnfläche zwischen 110 und 145 Quadratmetern wünschen oder einen barrierefreien Grundriss benötigen - hier wird jeder Wunsch Wirklichkeit.

Das zweigeschossige Gebäude verfügt über eine großzügige Terrasse und einen einladenden Balkon, der sich perfekt für laue Sommerabende eignet. Zusätzlich zur exquisiten Innenausstattung können Sie Ihr individuelles Raumkonzept verwirklichen. Ob Treppenlift oder Photovoltaikanlage, hier kann noch alles nach Ihren Wünschen umgesetzt werden.

Genießen Sie die Flexibilität eines sofort bezugsfertigen Eigenheims - ganz ohne Provision. Ziehen Sie in diesen exklusiven Rückzugsort und erleben Sie die Vorzüge von Obermaubach - ein besonderes Wohnerlebnis erwartet Sie!

Die Bilder dienen lediglich als Beispiel!

## Ausstattung:

- Geplanter Neubau
- KfW 55
- Massivbau Holz
- Große Terrasse
- Carport
- Einzigartiges Grundstück mit Seeblick
- Wärmepumpe
- Individuelle Anpassungen möglich ( Grundriss, Barrierefreiheit, Ausstattung )
- Innenausbau bis auf Malerarbeiten inklusive
- Größe von 100 - 145 m<sup>2</sup> möglich

## 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 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.

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau / Obermaubach
- > 4 Zimmer

- > 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-206



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:



Außenbereich Frontansicht



Außenbereich Terrasse



Außenbereich Große Terrasse

## SIND SIE FÜNDIG GEWORDEN?

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



Gaspar\_SpamMail\_quer\_ImmoScout 1350x1080 px

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau / Obermaubach
- > 4 Zimmer

- > 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-206



Außenbereich Seitenansicht



Außenbereich Einfahrt



Außenbereich Seitenansicht



Wohnbereich



Außenbereich Grillterrasse



Wohnbereich

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau / Obermaubach
- > 4 Zimmer

- > 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-206



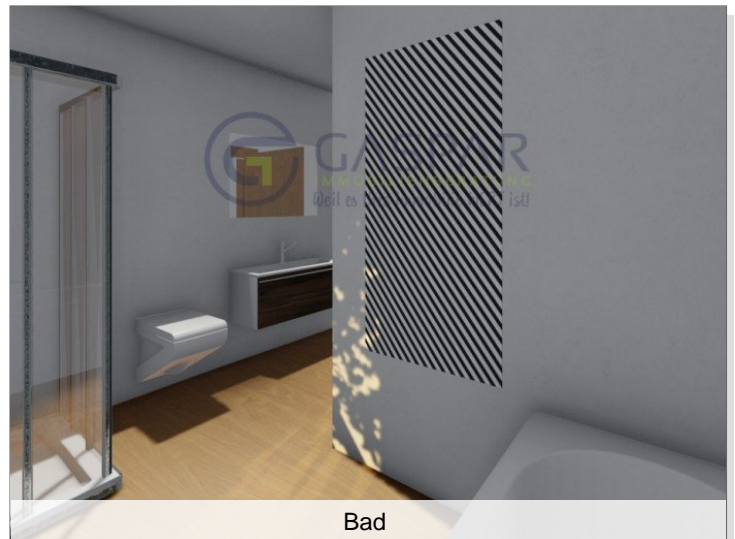
Wohnbereich



Schlafzimmer



Wohnbereich



Bad



Treppe



Büro

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau / Obermaubach
- > 4 Zimmer

- > 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-206



Terrasse-süd



Terrasse-nord



Lage



## 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



Umgebung Infrastruktur



Baugrundstück Teil C 520 qm

