

EXPOSÉ

Provisionsfreies Sanierungsobjekt am Waldrand - viel Raum für neue Ideen in Kreuzau-Winden



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 52372 Kreuzau
Baujahr: 1900
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 112 m²
Nutzfläche (ca.): 277 m²
Grundstücksfläche (ca.): 538 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja

**Kaufpreis
€ 115.000,-**

> Einfamilienhaus
> Kreuzau
> 6 Zimmer

> 112 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-260



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	52372 Kreuzau, Im Richelnberg 56
Baujahr	1900
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	112 m ²
Nutzfläche (ca.)	277 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	538 m ²
Kaufpreis	115.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 2
Wesentlicher Energieträger	Alternativ
Energieausweis Baujahr	1900
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Kamin	ja
Heizung	Ofenheizung
Befeuerung	Alternativ
Haustiere	ja
Ausstattung	STANDARD
Zustand	baufällig

Objektbeschreibung:

Ein Grundstück direkt am Wald, ein großzügiges Flächenangebot und ein Wohnhaus mit Geschichte: Diese Immobilie in Kreuzau-Winden richtet sich an Käufer, die ein anspruchsvolles Projekt nicht scheuen und die Möglichkeiten eines Bestandsobjekts mit viel Eigeninitiative neu denken möchten.

Das um 1900 errichtete Wohnhaus steht auf einem ca. 538 m² großen Grundstück und verfügt über ca. 114 m² Wohnfläche sowie ca. 277 m² Nutzfläche. Die vorhandenen Flächen verteilen sich auf zwei Etagen und einen zusätzlichen Speicher. Insgesamt stehen sechs Zimmern zur Verfügung. Damit bietet das Gebäude eine vielseitige Grundstruktur, die im Rahmen einer umfassenden Neuplanung individuell entwickelt werden kann. Der Garten schließt direkt an den Wald an und schafft einen

besonderen Bezug zur umgebenden Natur.

Der bauliche Zustand erfordert einen offenen und realistischen Blick: Das Haus ist baufällig, nicht bezugsfertig und weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Für den künftigen Eigentümer kommen daher insbesondere eine vollständige Kernsanierung oder - vorbehaltlich der erforderlichen Prüfungen und Genehmigungen - ein Abriss mit anschließender Neuentwicklung des Grundstücks in Betracht.

Dieses Angebot eignet sich besonders für handwerklich sehr erfahrene Käufer, Bauprofis oder Projektentwickler, die den Aufwand eines solchen Vorhabens fundiert einschätzen können und gezielt nach einer Immobilie mit Gestaltungsraum suchen. Die Verbindung aus Grundstücksgröße, umfangreichen Nutzflächen und der naturnahen Lage eröffnet verschiedene konzeptionelle Ansätze, ohne den bestehenden Sanierungsbedarf auszublenden.

Gefragt sind dabei eine klare Planung, technisches Verständnis und die Bereitschaft, die Immobilie von Grund auf neu zu ordnen.

Ausstattung:

ca. 114 m² Wohnfläche
ca. 277 m² Nutzfläche
ca. 538 m² Grundstück
zwei Etagen plus Speicher
sechs Zimmer
Garten mit direkter Waldlage
Baujahr ca. 1900
Wärmeversorgung über Ofen/Kamin
baufälliger und nicht bezugsfertiger Zustand
umfassende Kernsanierung erforderlich
alternativ als Abrissobjekt geeignet, vorbehaltlich behördlicher Prüfung
provisionsfreies Angebot zum Kaufpreis von 115.000 Euro

Lagebeschreibung:

Winden ist ein idyllisch gelegener Ortsteil der Gemeinde Kreuzau und eingebettet in die abwechslungsreiche Landschaft der Rureifel. Der Ort verbindet eine angenehm ruhige, naturnahe Wohnatmosphäre mit der Nähe zu Kreuzau und der Kreisstadt Düren. Das Grundstück liegt in einem grün geprägten Umfeld; der Garten schließt unmittelbar an den Wald an. So beginnt die Natur praktisch direkt hinter dem eigenen Grundstück.

Besonders Wanderer und aktive Naturliebhaber finden rund um Winden zahlreiche Möglichkeiten für kleine Auszeiten und ausgedehnte Touren. Westlich des Ortes erhebt sich der Hemgenberg mit dem ausgewiesenen Eifel-Blick. Hier verlaufen unter anderem der Willibrordusweg des Eifelvereins sowie ein örtlicher Rundwanderweg. Waldwege, Aussichtspunkte und die charakteristische Landschaft des Rurtals machen die Umgebung zu einem attraktiven Ausgangspunkt für Unternehmungen zu Fuß.

Auch für Radfahrer bietet die Lage einen besonderen Freizeitwert: Der beliebte RurUfer-Radweg verläuft in direkter Nähe und führt entlang der

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau
- > 6 Zimmer

- > 112 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-260



Rur durch die reizvolle Landschaft der Region. Weitere regionale Radrouten ergänzen das vielseitige Streckenangebot. Trotz des naturnahen Charakters ist Winden gut in die umliegenden Orte eingebunden. Die Buslinie 221 verbindet den Ortsteil mit Kreuzau, Nideggen und Düren. Insgesamt bietet die Lage eine stimmige Kombination aus Ruhe, Waldnähe und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten - ideal für Menschen, die gerne draußen unterwegs sind und gleichzeitig die Anbindung an das regionale Umfeld schätzen.

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:



dji_fly_20260904_144342_0110_1788806997388_photo



dji_fly_20260904_144518_0117_1788806984413_photo



dji_fly_20260904_144516_0116_1788806984048_photo



dji_fly_20260904_144528_0119_1788806998265_photo

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau
- > 6 Zimmer

- > 112 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-260



dji_fly_20260904_144332_0108_1788807042166_photo



IMG_6941



dji_fly_20260904_144520_0118_1788806982991_photo



IMG_6936



IMG_6943



IMG_6932

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau
- > 6 Zimmer

- > 112 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-260



IMG_6931



IMG_6927



IMG_6929



IMG_6922



IMG_6928



IMG_6920

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau
- > 6 Zimmer

- > 112 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-260



IMG_6919



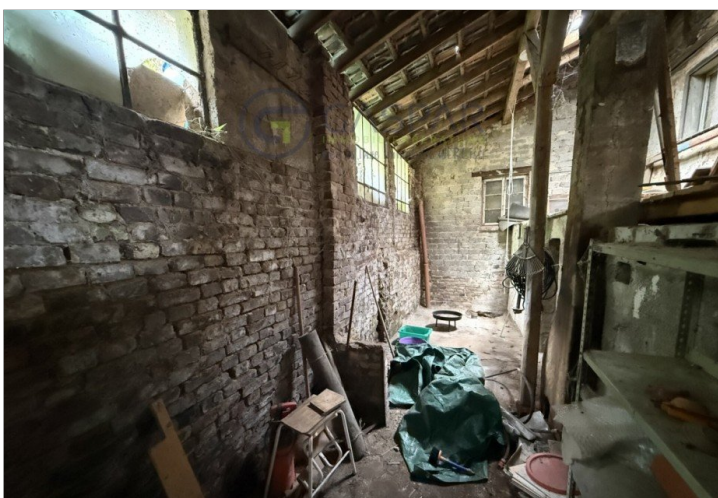
IMG_6908



IMG_6916



IMG_6904



IMG_6913



IMG_6899

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau
- > 6 Zimmer

- > 112 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-260



IMG_6898



IMG_6890



IMG_6897



IMG_6889



IMG_6896



IMG_6887

> 112 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-260

Firmendaten:

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

Tel.: +49 (0) 2421 / 95 93 640
E-Mail: mail@gaspar-immobilienberatung.de
Internet: www.gaspar-immobilienberatung.de

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

Ihre Notizen: