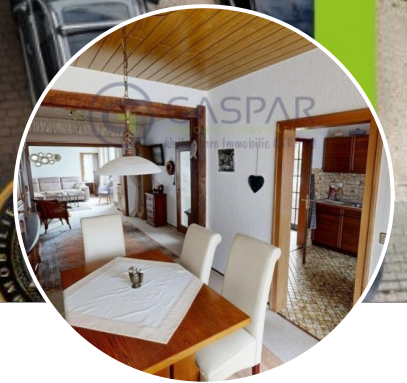
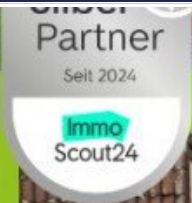




GASPAR
IMMOBILIENBERATUNG
Weil es Ihre Immobilie WERT ist!

EXPOSÉ

Vielseitiges Familiendomizil in Kreuzau-Winden mit sonnigem Südgarten



ECKDATEN

- Objektart: Einfamilienhaus
- Adresse: 52372 Kreuzau
- Baujahr: 1946
- Zimmerzahl: 5
- Wohnfläche (ca.): 120 m²
- Nutzfläche (ca.): 80 m²
- Grundstücksfläche (ca.): 520 m²
- Anzahl Etagen: 2
- Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 218.000,-

Gaspar Immobilienberatung

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

> Einfamilienhaus
> Kreuzau
> 5 Zimmer

> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-251



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	52372 Kreuzau, Kelterstraße 127
Baujahr	1946
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	120 m ²
Nutzfläche (ca.)	80 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	520 m ²
Kaufpreis	218.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1946
Unterkellert	teilweise
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Etagenheizung
Befuerung	Elektro
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % Käufer - Provision inkl. gültiger MwSt.

Objektbeschreibung:

In einer etablierten und ruhigen Wohnlage von Kreuzau-Winden präsentieren wir Ihnen dieses charmante Einfamilienhaus in der Kelterstraße 127. Die Immobilie bietet mit ihrer großzügigen Wohnfläche und dem flexiblen Grundriss ideale Voraussetzungen für große Familien oder als Mehrgenerationenhaus. Der weitläufige, nach Süden ausgerichtete Garten verspricht zahlreiche Sonnenstunden und wird zum privaten Erholungsort für Ihre ganze Familie.

Das solide erbaute Einfamilienhaus überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Mit einer Wohnfläche von rund 120 m² findet hier auch eine größere Familie ausreichend Platz zur persönlichen Entfaltung.

Der aktuelle Grundriss sieht sieben Zimmer vor, darunter drei ausgewiesene Schlafbereiche und zwei mögliche Schlafzimmer (Abtrennung möglich). Die vorhandenen Anschlüsse im Obergeschoss ermöglichen mit geringem Aufwand die Reaktivierung einer zweiten Küche, wodurch eine separate Wohneinheit - ideal für ein Mehrgenerationenwohnen oder zur Teilvermietung - geschaffen werden kann.

Ein besonderes Highlight ist der weitläufige Garten mit perfekter Südausrichtung. Die angrenzende Terrasse bietet einen schönen Blick auf die Windener Hänge und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Hier genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre und schaffen sich Ihre eigene grüne Oase.

Das Haus ist teilunterkellert. Der Keller, dessen Ursprung aus der Vorkriegszeit stammt, bietet mit ca. 60 m² reichlich Stauraum und beherbergt zudem einen intakten Brunnen. Es ist zu beachten, dass der Keller baujahrsbedingt eine gewisse Grundfeuchtigkeit aufweist, was für diese Bauperiode typisch ist.

Eine geräumige Garage rundet dieses attraktive Immobilienangebot ab und bietet sicheren Platz für Ihr Fahrzeug sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Ausstattung:

- Terrasse vorhanden
- Garten Südausrichtung
- Große Garage
- Teilweise unterkellert
- Nachtspeicherheizung
- Brunnen vorhanden
- Dach von 1997
- Einfahrt von 1997
-

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in Kreuzau-Winden, einer gefragten Wohngegend mit guter Infrastruktur und hohem Freizeitwert. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Die Nähe zur Natur und die gute Anbindung an die umliegenden Städte machen diesen Standort besonders attraktiv.

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.

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau
- > 5 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-251



Objektbilder:

SIND SIE FÜNDIG GEWORDEN?

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



Esszimmer



Esszimmer



Küche



Esszimmer

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau
- > 5 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-251



Wohnzimmer



Treppenhaus



Durchgangszimmer



OG Zimmer I



Schlafzimmer



OG Zimmer I

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau
- > 5 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-251



OG Zimmer II



Dollhaus View



OG Durchgangszimmer



Luftaufnahme Straßenseite



OG Zimmer III



Luftaufnahme Gartenseite

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau
- > 5 Zimmer

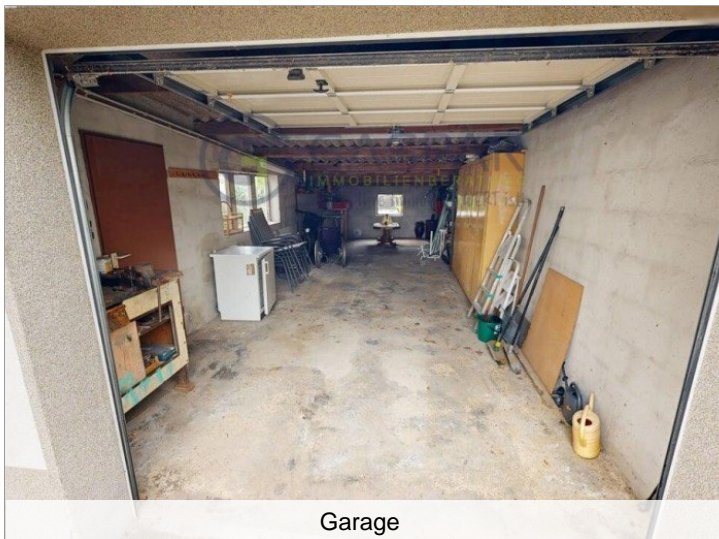
- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-251



Einfahrt und Garage



Terrasse



Garage



Garten



Garten Hausansicht



Garten

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau
- > 5 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-251



Garten



Garten



Garten



Luftaufnahme



Garten



Luftaufnahme

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau
- > 5 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-251





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



Immobilienwert erfahren?

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau
- > 5 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-251



STOCKWERK 1



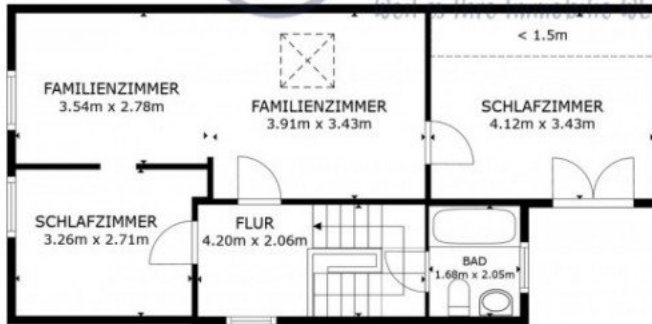
BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1 86.5 m² STOCKWERK 2 57.2 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 38.4 m² REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 3.3 m²
INSGESAMT : 145.7 m²

Grundriss EG



- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau
- > 5 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-251



STOCKWERK 2



BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1 86.5 m² STOCKWERK 2 57.2 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 38.4 m² REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 3.3 m²
INSGESAMT : 143.7 m²

Grundriss OG



