

EXPOSÉ



Einfamilienhaus mit Baugrundstück
Peschstraße 7
52372 Kreuzau



HAUS SUCHT EIGENTÜMER:

Auf ca. 136 m² Wohnfläche
6 Zimmer hat Ihre Familie
richtig viel Platz.

POTENZIAL:

Das zusätzliche Bauland mit einer
Größe von 350 m² darf nach §34
BauGB bebaut werden und
enthält Bauherrn-Potenzial und
ist ideal für Anbau, Neubau eines
Einfamilienhauses oder als
private Grünfläche und Garten.

NACHHALTIG:

Für Energetische Sanierung
können Sie Zuschüsse und
zinsgünstige Kredite erhalten.
Informieren Sie sich, wir haben
den passenden Berater!
Sowie die Architekten!

EIN HAUS FÜR BESONDERE MENSCHEN!

"In dieser Immobilie können Sie sich frei verwirklichen"
Dieses Haus hat Charm und könnte viel erzählen!
Es ist für kreative Menschen ideal!

DIE ECKDATEN der Immobilie:

- Baujahr 1962
- Massiv gebaut
- 6 Zimmer
- Voll unterkellert
- ca. 470 m² Grundstück
- ca. 136 m² Wohnfläche
- ca. 122 m² Nutzfläche
- ca. 350 m² Baugrundstück



“

Einzigartig und in guter Lage steht das EFH in Kreuzau.

”

NEBENKOSTEN

Können durch geringen Reno/Sanierungsaufwand wesentliche verringert werden.
Div. Zuschüsse vom Staat, macht das ganze attraktiv.
Sprechen Sie mit unserem Energieberater.





DER WOW-EFFEKT

Der Eingangsbereich bietet neben der Diele eine Garderobe und ein Gäste WC.

Esszimmer, Wohnzimmer und Küche schließen sich an.

Die Speisekammer neben der Küche hat genug Stauraum für den Vorrat.

Das Essen kann direkt aus der Küche serviert werden, was zum Beispiel das Frühstück vor der Schule oder Arbeit enorm erleichtern wird.



Kaufpreis: 340.000 € *

*zzgl. 3,57% inkl. 19% MwSt. Maklercourtage u. zzgl. Kaufnebenkosten

IMPRESSIONEN



Wohnen und Schlafen- Sie werden es lieben...



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



UNTERGESCHOSS

„Vielseitiges Untergeschoss:
Raum für Technik, Hobby
und Ordnung“

Das Untergeschoss dieser Immobilie ist ein wahres Raumwunder und bietet weit mehr als klassischen Stauraum. Neben dem separaten Heizungsraum und dem Öltank-Lager stehen Ihnen vier weitere Räume zur freien Verfügung. Ob als Hobbywerkstatt, privater Fitnessbereich, Vorratslager – hier setzen Sie Ihre individuellen Vorstellungen um. Praktisch: Alle wichtigen Hausanschlüsse für Wasser, Strom und Telefon sind hier zentral und übersichtlich untergebracht.

WOHN- UND NUTZFLÄCHEN- BERECHNUNG

Erdgeschoss:

Diele ca. 7,00 m²
Garderobe ca. 2,43 m²
Gäste-WC ca. 2,30 m²
Esszimmer ca. 14,80 m²
Küche ca. 10,00 m²
Speiseraum ca. 7,56 m²
Terrasse ca. 3,66 m² (12,8 m²)
Wohnzimmer ca. 26,00 m²
Gesamt: ca. 73,75 m²

Dachgeschoss:

Flur ca. 8,75 m²
Schlafzimmer ca. 17,37 m²
Kinderzimmer 1 ca. 10,00 m²
Kinderzimmer 2 ca. 12,60 m²
Büro ca. 6,50 m²
Badezimmer ca. 6,50 m²
Gesamt: ca. 61,72 m²

Dachboden:

Nutzfläche ca. 41,00 m²
Gesamt: ca. 41,00 m²

Nutzfläche:

Dachboden ca. 41,00 m²
Keller ca. 63,00 m²
Garage ca. 18,00 m²
Gesamt: 122,00 m²

Wohn- und Nutzfläche gesamt: ca. 257,47 m²

GRUNDRISSSE

Erdgeschoss



0 5m

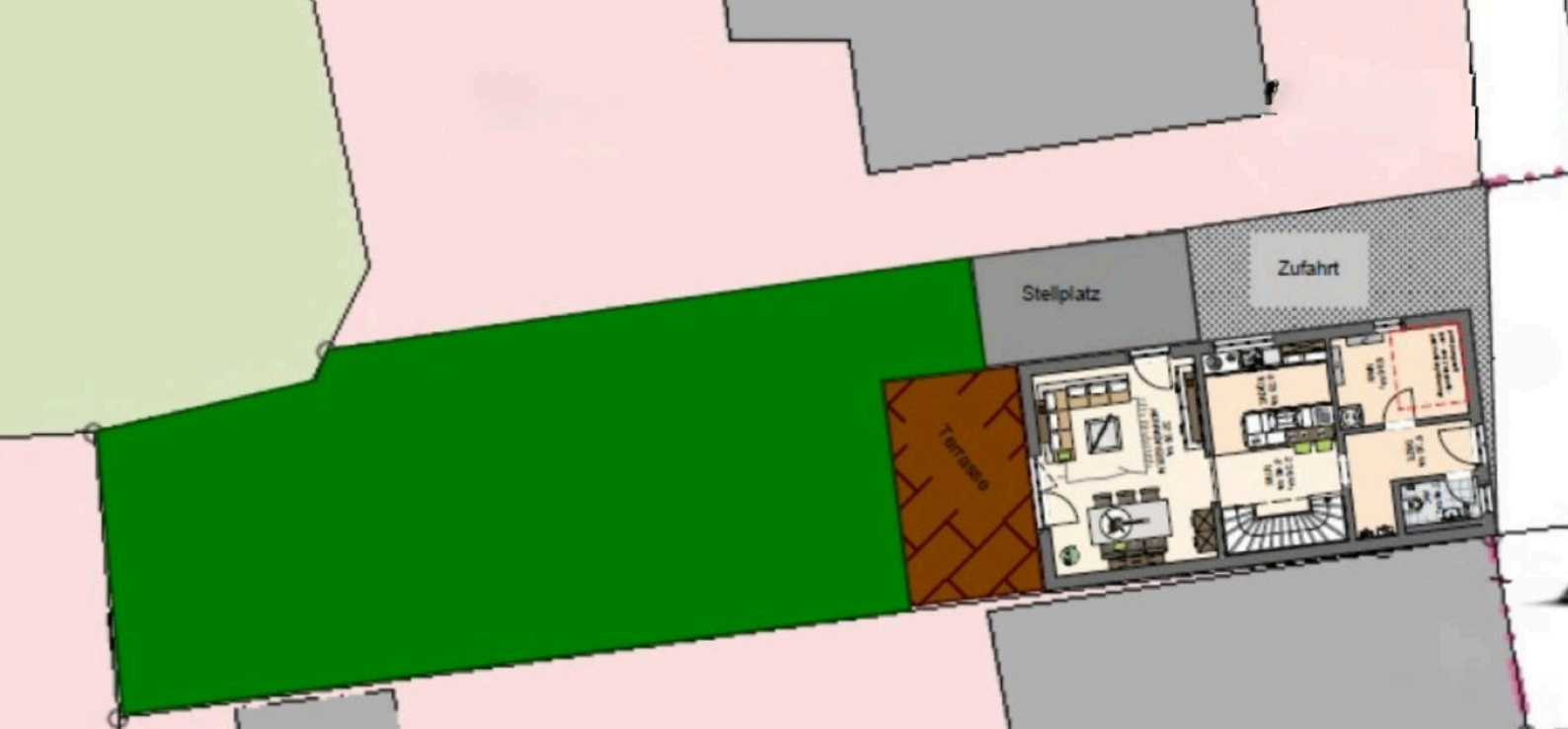


Obergeschoss



Untergeschoss





AUSSTATTUNG Einfamilienhaus

- Fußböden Parkett und Fliesen
- Steintreppen
- EG Garderobe, Gäste WC
- EG teils Elektrische Rollläden
- Einbauküche
- DG Badezimmer mit bodengleiche Dusche, Badewanne, WC und Bidet.
- 2-fach verglaste Holzfenster
- Niedertemperaturölheizung 2005
- Heizkörper
- Neuerer Zählerschrank
- 4 Kellerräume
- Terrasse zum Garten
- Vorgarten
- Dachterrasse Vorbereitung

- Möbel können übernommen werden!

**"Auf diesem Grundstück mit ca. 350 m² können Sie sich verwirklichen"
§34 BauGB**

Eine Bebauung ist zulässig wenn sie sich nach Art und Maß der Bebauung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die umliegende Bebauung einfügt. Das heißt, das geplante Gebäude muss vom Baustil, der Größe und der Anordnung auf dem Grundstück zur Straße in das Umfeld passen.

DIE LAGE



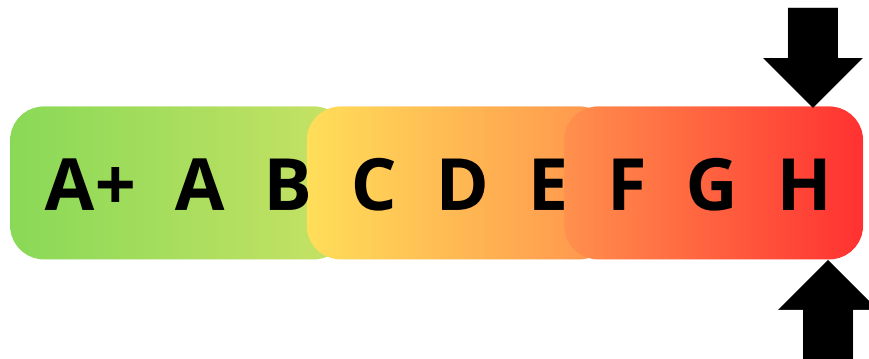
In einer Minute erreichen Sie das Zentrum von Kreuzau. Die Städte sind nur Düren (ca. 8 km) und Jülich (ca. 25 km) entfernt. Über die Bundesstraße B56 und die Autobahn A4 bestehen hervorragende Verbindungen nach Aachen (ca. 45 Minuten) und Köln (ca. 54 Minuten) – ideal für Pendler.

Die Immobilie liegt in einer Wohngegend in Kreuzau. Mit ländlichem Charakter und guter Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden. Die Städte Düren, Köln und Aachen sind schnell erreichbar, ebenso die Autobahn A4 Richtung Niederlande und Belgien. So genießen Sie sowohl die Ruhe des Dorflebens als auch die Nähe zu urbaner Infrastruktur.

Auch in Sachen Freizeit bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten: Spaziergänge und Radtouren durch die rurtypische Landschaft, das nahegelegene Naherholungsgebiet sowie der Dürener Badesee, Sportvereine und kulturelle Angebote in Kreuzau, Düren sorgen für Abwechslung und Lebensqualität. Der Rurtausee bei Heimbach rundet das Abenteuer ab.

ENERGIEAUSWEIS FÜR WOHNGBÄUDE

Energiebedarf



Energiebedarf dieses Gebäudes 306,8 kWh/ (m² a)

GÜLTIG BIS 11.06.2027

**DER GÜLTIGE ENERGIEAUSWEIS LIEGT ZUR
BESICHTIGUNG VOR!**



Impressum-Allgemeine Geschäftsbedingungen

WimmoT Immobilien Manfred Troß

Im Endgesfeld 32 | 52393 Hürtgenwald
Inhaber: Manfred Troß
Gewerbeerlaubnis nach §34c GewO des
Kreis Düren
Tel. 02429 - 9092276 | Mobil. 0171 - 6474307
E-Mail: mt@wimmot.de

1. Vorbemerkungen

Die oben genannte Firma (nachstehend „Makler“ genannt) ist als Unternehmer im Sinne von § 14 Bürgerlichem Gesetzbuch (nachfolgend „BGB“ genannt) in der Eigenschaft als Immobilienmakler im Sinne der §§ 652 ff. BGB gegen Entgelt (Provision) tätig. Die Firma versichert, über die gesetzlich erforderlichen Voraussetzungen zum Führen eines Maklerbüros zu verfügen. Diese AGB sind Gegenstand eines mündlichen oder schriftlichen Maklervertrages.

2. Geltungsbereich

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen dem Makler und dem Kunden. Kunde im Sinne dieses Vertrages kann sowohl der Verkäufer einer Immobilie als auch der Käufer sein.

Ist von einem Hauptvertrag die Rede, dann ist damit ein Kaufvertrag gemeint. Soweit einzelvertragliche Regelungen bestehen, welche von den Bestimmungen dieser abweichen, oder ihnen widersprechen, gehen die einzelvertraglichen Regelungen vor.

3. Zustandekommen des Maklervertrages

Für das Zustandekommen des Maklervertrages ist die Schriftform nicht erforderlich. Der Maklervertrag kann rechtswirksam auch dadurch zustande kommen, dass der Makler ein Kaufobjekt offeriert (z. B. Internet, Zeitung, Aushang), dabei als Makler zu erkennen ist, seinen Provisionsanspruch im Falle des Erfolges beziffert und ein Interessent sich an ihn wendet, um Leistungen von ihm abzurufen (z. B. Exposé). Gemäß § 656a BGB bedarf „ein Maklervertrag, der den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand hat, (...) der Textform“. Ausreichend ist eine Vereinbarung z. B. über E-Mail.

4. Gegenseitige Verpflichtung

Die Parteien sind bemüht, nach bestem Wissen und Gewissen den anderen Vertragspartner bei der Erbringung seiner Verpflichtung durch Überlassen von Informationen, Auskünften oder Erfahrungen bestmöglich zu unterstützen, um somit beiden Parteien einen reibungslosen und effizienten Arbeitsablauf zu ermöglichen.

5. Vorkenntnis

Der Kunde erkennt das Angebot des Maklers als ursächlich für den Abschluss des Hauptvertrages an. Ist das angebotene Objekt bereits bekannt, so ist der Kunde verpflichtet, unverzüglich, spätestens innerhalb von drei Werktagen, unter Angabe der Quelle zu widersprechen. Hierzu genügt ein Schreiben oder E-Mail an den Makler.



IHR ANSPRECHPARTNER

"Jede Immobilie ist einzigartig und für mich stehen Verkäufer und Käufer im Mittelpunkt der Interessen. Ich stehe Ihnen als Berater beim Kauf bzw. Verkauf vermittelnd und fair zur Seite. Durch meine Erfahrung in der Vermittlung von Immobilien, bin ich mir meiner Verantwortung Ihnen gegenüber bewusst und lebe diese jeden Tag."



SO PROFESSIONELL WIE DIESE VERKAUFEN WIR AUCH IHRE IMMOBILIE - GARANTIERT!

Meine Kontaktdaten:

Manfred Troß
Wimmot Immobilien

Üdinger Weg 46
52372 Kreuzau
Tel. 02429 - 9092276
Mobil. 0171 - 6474307
Mail: mt@wimmot.de
Web: nrw.wimmot.de

