

Gewerbe / Halle / Wohnhaus / Mietwohnung sehr groß, tolle Lage, perfekter, sehr gepflegter Zustand



Im Oberdorf 30
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 252,00 m²
Kaufpreis: 859.000,00 EUR

Scout-ID: 144356382



Ihr Ansprechpartner:

Sieberichs FinanzConsulting
Michael Sieberichs

E-Mail: michael@sieberichs-consulting.de

Tel: +49 2429 9037649

Mobil: +49 1573 0960533

Web: <http://www.Sieberichs-Consulting.de>

Grundstücksfläche ca.:	1.520,00 m ²
Nutzfläche ca.:	330,00 m ²
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1970
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2012
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Endenergiebedarf:	284,51 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr laut Energieausweis:	1970
Garage/Stellplatz:	Parkhaus
Anzahl Garage/Stellplatz:	8
Stufenloser Zugang:	Ja

Provision für Käufer: 3,57 %

3,57% Käuferprovision, verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Der Makler hat mit dem Eigentümer einen Maklerprovision in gleicher Höhe vereinbart.

Gewerbe / Halle / Wohnhaus / Mietwohnung sehr groß, tolle Lage, perfekter, sehr gepflegter Zustand



Im Oberdorf 30
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 252,00 m²
Kaufpreis: 859.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Dieses wunderschöne Anwesen - inmitten der Ortslage von Vossenack in der Gemeinde Hürtgenwald - befindet sich in einem außergewöhnlich guten substantiellen und sehr gepflegten Zustand!

Die gesamte Wohnfläche von 252 qm teilt sich auf in: 148 qm im Haupthaus incl. Wintergarten zzgl. eines zweiten Wintergartens mit Bar und Theke. Dieser umfasst 33 qm. Dazu gibt es im Haupthaus noch eine 71 qm große Mietwohnung mit separatem Eingang. Hinzu kommen die Verkaufs- und Geschäftsräume, großzügige Lagerflächen und eine sehr große Halle.

Es ist der ideale Ort zur Kombination von Arbeit und Beruf.

Das gesamte Areal ist vielseitig nutzbar. Hier könnte – wie bis vor einigen Jahren auch gewesen - wieder ein Geschäftsbetrieb jeglicher Form untergebracht werden. Perfekt wäre das auch für eine KFZ-Werkstatt, einen Handwerksbetrieb oder einen Pflegedienst. Aber genauso gut auch für alle vorstellbaren Hobbys, die viel Platz benötigen.

Oder eben klassisch ein Umbau der Lager und Hallenflächen zu mehreren Wohneinheiten. Die Außenwände und das Dach stehen ja bereits, also im Prinzip fehlt nur der Innenausbau – fertig. Damit könnte ein Komplex entstehen, der für Vermietung oder für die ganze Familie mit mehreren Generationen bestens geeignet ist.

In solch einer Konstellation wäre auch die Teilung in mehrere Wohneinheiten und wiederum ein Teilverkauf von Eigentumswohnungen oder eines der Häuser denkbar.

Die Wohnfläche des Haupthauses, welches im Jahre 1955 massiv erbaut worden ist und zwei abgeschlossene Wohneinheiten beinhaltet, wurde im Jahre 1975 deutlich erweitert. Später kam dann noch ein aufwendig gestalteter und sehr schöner Wintergarten mit direktem Zugang zum Kaminzimmer hinzu. Ausreichend Stauraum gibt es weiterhin im teilunterkellerten Bereich mit zwei separaten Räumen. Energetisch ist das Haus saniert worden. Alle Fenster sind selbstverständlich mit Thermopenglasscheiben versehen. Die Decke vom Dachgeschosses ist wärmedämmend, ebenso sind die verputzten Außenwände mit Wärmedämmputz verkleidet worden.

Durch den wachsenden Geschäftsbetrieb wurden im Jahr 1998 hinter dem Haus angrenzend Verkaufs- und Ausstellungsflächen, große Lagerflächen und eine sehr große Halle gebaut.

(Da nur ein Baujahr in der Anzeige angegeben werden kann, wurde dies mit durchschnittlich 1970 erfasst – die Erläuterungen zuvor!)

Erholung ist im Gartenbereich des Areals garantiert. In extrem ruhiger Lage befindet sich in einem zweiten Wintergarten noch eine großzügige Bar für jegliche Feiern und mit direktem Zugang zum sehr gepflegten Gartenbereich.

Das Haus hat die perfekte Sonnenausrichtung. Von morgens bis zum späten Abend wird das Haus lichtdurchflutet und von der Sonne verwöhnt! Sie werden sich dort sehr wohlfühlen!

Die Dachneigungen und Dachausrichtungen eignen sich perfekt für die Installation einer Solaranlage, insbesondere für Photovoltaik geeignet.

Ausstattung:

Im Erdgeschoss befindet sich neben dem Hausflur ein Wohnzimmer, ein großes Esszimmer, ein Kaminzimmer mit angrenzendem Wintergarten, eine Küche (diese ist im Kaufpreis enthalten), Gäste-WC und ein neuwertiges Badezimmer. Im Obergeschoss dann neben dem großen Flur mit angefertigten Einbauschränken noch drei weitere Schlafräume. Somit also 6 Zimmer, Küche, Diele und Badezimmer sowie zwei Kellerräume. Die Mietwohnung im Obergeschoss ist durch einen separaten Eingang im Erdgeschoss erreichbar. Sie besteht aus 2 Zimmern, Küche, Diele und Badezimmer.

Geheizt wird das Haus mit modernen Gasthermen. Jede Wohnung sowie der Gewerbebereich verfügt über ein separates Gerät. Damit sind die Verbräuche klar getrennt.

Im Zuge der Umstellung auf Gasheizung im Jahr 1998 für das Haupthaus und den neuen Gewerbebereich wurden sämtliche Rohrleitungen für Frischwasser und Heizung komplett erneuert! Die Gastherme der Mietwohnung ist aus dem Jahre 2012.

Die Änderung des Wärmekonzeptes durch Stromversorgung / Photovoltaik, Durchlauferhitzer oder Wärmepumpe könnte man relativ unkompliziert realisieren. Neben der derzeitigen Halle, in der ca. 8 PKW untergebracht werden könnten, stehen auf dem Hof ausreichende Parkflächen für weitere 8-10 PKW zur Verfügung.

Mit ein wenig Phantasie ist das die perfekte Immobilie!

Sie finden in der Anlage nur eine kleine Auswahl an Bildern. Die Anzahl der Räume und alles, was sinnvoll wäre in Bildern festzuhalten, würde die Kapazität der Anzeige sprengen.

Überzeugen Sie sich lieber selber vor Ort von dieser tollen Immobilie!

Lage:

Das Anwesen befindet sich im Ortsteil Vossenack in der Gemeinde Hürtgenwald. Hürtgenwald ist eine nordrhein-westfälische Gemeinde im Kreis Düren und liegt im Nationalpark Eifel in der Rureifel sowie im Naturpark Nordeifel. Die Bundesstraße B 399 führt durch das gesamte Gemeindegebiet und bietet über die B 264 und B 56 Anschluss an die Bundesautobahn A 4 in Richtung Köln, Düsseldorf und Aachen. Ferner ist die Gemeinde

Gewerbe / Halle / Wohnhaus / Mietwohnung sehr groß, tolle Lage, perfekter, sehr gepflegter Zustand



Im Oberdorf 30
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 252,00 m²
Kaufpreis: 859.000,00 EUR

über Landesstraßen und über die Bahnstrecke Düren–Heimbach mit Halt im östlichsten Ortsteil Zerkall erschlossen. Die Bushaltestelle ist in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

Anerkannter Erholungsort Vossenack:

Die Gemeinde wird in die Ortsteile Gey, Horm, Straß, Schafberg, Großhau, Kleinhau, Bergstein, Brandenburg, Zerkall, Hürtgen, Raffelsbrand sowie in die als Erholungsort anerkannten Ortsteile im Süden, Vossenack und Simonskall, gegliedert. In diesen beiden Ortsteilen sind daher besonders viele Pensionen und gastronomische Einrichtungen ansässig. Im Mittelalter stand die Reichsburg Bergstein beim gleichnamigen Ortsteil auf dem Burgberg, von der jedoch nur noch wenige Überreste erhalten sind. Der Aussichtsturm Krawutschketurm bietet hier einen schönen Blick auf das Gemeindegebiet.

Kulturelle Angebote bestehen darüber hinaus mit dem Kloster-Kultur-Keller bzw. im Gemeindezentrum. Im Ort selber sind mehrere Vereine ansässig, so z. B. Musikvereine, Sportvereine, Tennisclub, ein Freibad... Weiterhin ein Downhill- und ein Kletterpark. Zahlreiche Rad- und Wanderwege führen von Vossenack aus in alle Himmelsrichtungen.

Infrastruktur Vossenack:

Für die Erziehung/Bildung der Kinder befinden sich im Ort Vossenack ein Kindergarten, eine Grundschule sowie das private Franziskusgymnasium.

Fußläufig sind in 5 Minuten mehrere Kinderspielplätze erreichbar.

Im Ort Vossenack befinden sich zwei Metzgereien, ein Lebensmittelgeschäft mit Postanbindung, ein Bäcker und Geldautomaten von Sparkasse und Raiffeisenbank. In naher Umgebung ebenfalls ärztliche Versorgung (Hausarzt, Zahnarzt, Physiotherapeuten (3 Stück) sowie eine Tierärztin. Weiter Einkaufsmöglichkeiten stehen Ihnen in den benachbarten Orten Kleinhau (Rewe-Markt, Lidl) oder Simmerath (alles) zur Verfügung. Neben der Ortskirche betreibt die Kath. Kirchengemeinde St. Josef ein großes Seniorenzentrum im Ort.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in Richtung Düren/Köln sowie Simmerath/Aachen sind vorhanden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 200 Meter vom Haus entfernt.

Sonstiges:

Die Immobilie wird ausschließlich über die Sieberichs FinanzConsulting vermarktet.
Ansprechpartner ist Herr Michael Sieberichs.
Terminvereinbarungen sind schnell und kurzfristig möglich.

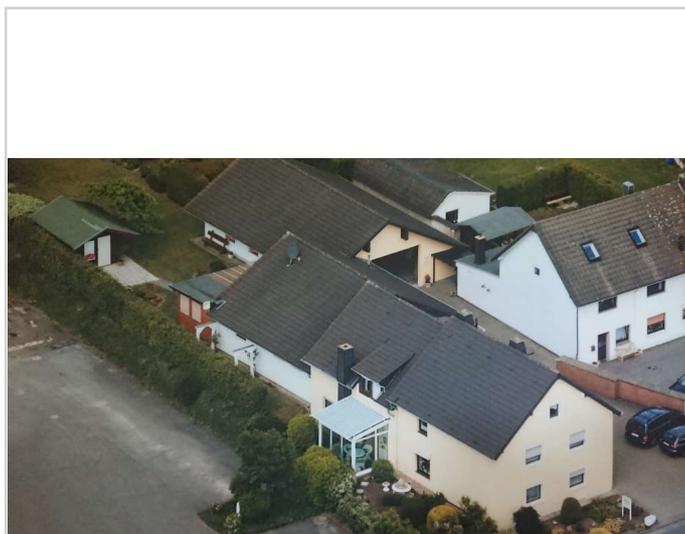
Finanzierungen bieten wir seriös, zuverlässig und absolut kompetent zu Top-Konditionen an. Wir haben Zugriff auf derzeit ca. 540 Banken, Versicherungen und Bausparkassen und können Ihnen so maßgeschneiderte Finanzierungen quer durch die Bundesrepublik vermitteln.

Lassen Sie sich von unseren Konditionen überraschen!!!
Und das Beste: die Vermittlung von Finanzierungen ist für Sie komplett kostenfrei. Wir werden über Provisionsregelungen ausschließlich von den Banken bezahlt. Für Sie fallen für unsere Arbeit im Finanzierungsbereich damit keine weiteren

Zusatzkosten an.



Hausansicht



Luftansicht Areal

Gewerbe / Halle / Wohnhaus / Mietwohnung sehr groß, tolle Lage, perfekter, sehr gepflegter Zustand



Im Oberdorf 30
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 252,00 m²
Kaufpreis: 859.000,00 EUR



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hofansicht

Gewerbe / Halle / Wohnhaus / Mietwohnung sehr groß, tolle Lage, perfekter, sehr gepflegter Zustand



Im Oberdorf 30
52393 Hürtgenwald

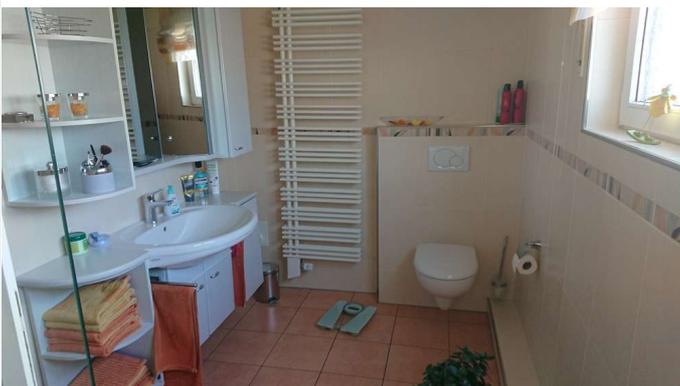
Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 252,00 m²
Kaufpreis: 859.000,00 EUR



Kaminzimmer



Wintergarten 1



Badezimmer



Badezimmer

Gewerbe / Halle / Wohnhaus / Mietwohnung sehr groß, tolle Lage, perfekter, sehr gepflegter Zustand



Im Oberdorf 30
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 252,00 m²
Kaufpreis: 859.000,00 EUR



Badezimmer



Bar/Wintergarten 2



Verkaufsraum



Verkaufsraum

Gewerbe / Halle / Wohnhaus / Mietwohnung sehr groß, tolle Lage, perfekter, sehr gepflegter Zustand



Im Oberdorf 30
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 252,00 m²
Kaufpreis: 859.000,00 EUR



Halle



Halle



Hallenansicht außen



Gartenansicht

Gewerbe / Halle / Wohnhaus / Mietwohnung sehr groß, tolle Lage, perfekter, sehr gepflegter Zustand



Im Oberdorf 30
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 252,00 m²
Kaufpreis: 859.000,00 EUR



Seitenansicht



Gartenhaus



Garten



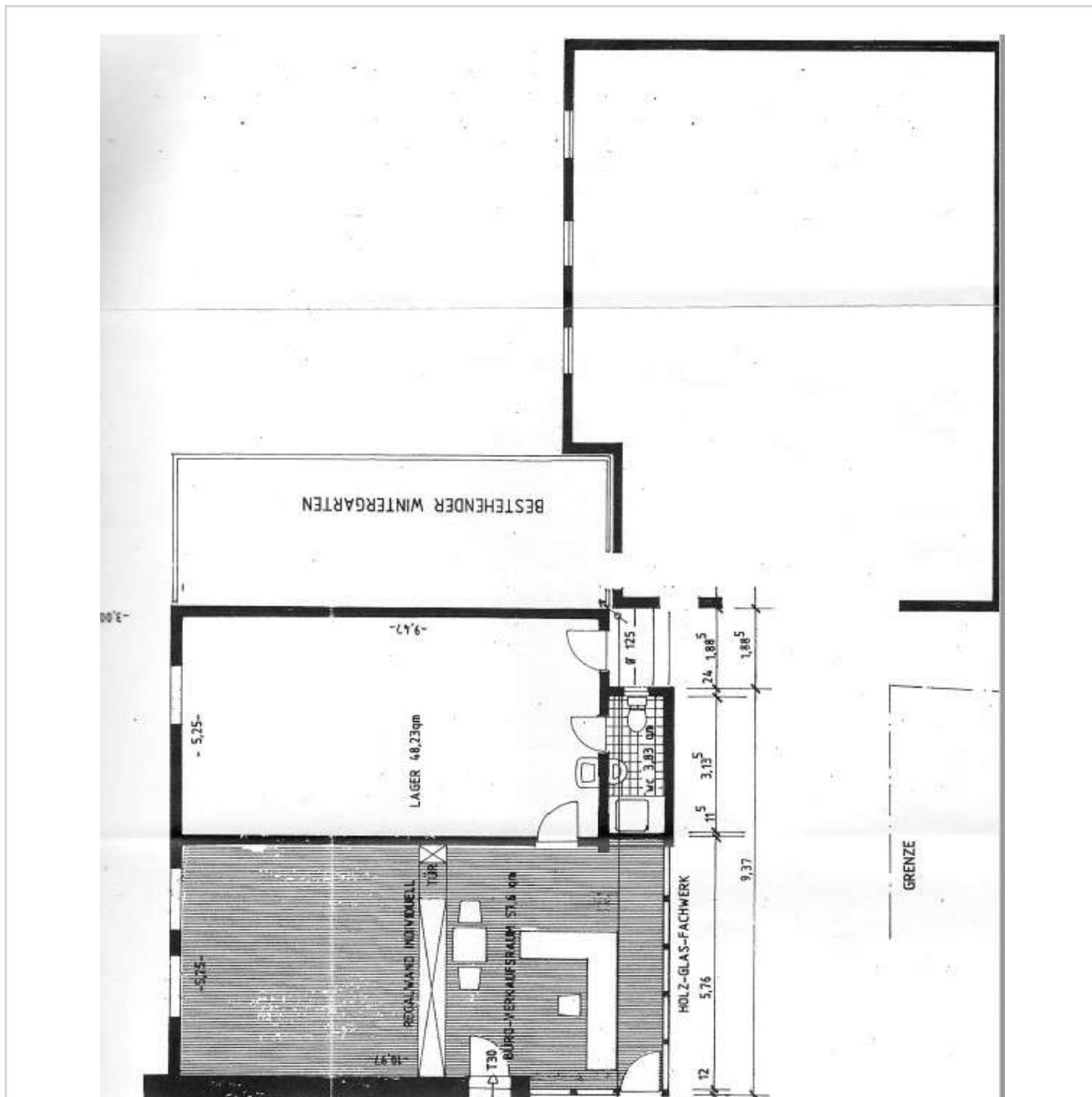
Garten

Gewerbe / Halle / Wohnhaus / Mietwohnung sehr groß, tolle Lage, perfekter, sehr gepflegter Zustand



Im Oberdorf 30
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 252,00 m²
Kaufpreis: 859.000,00 EUR



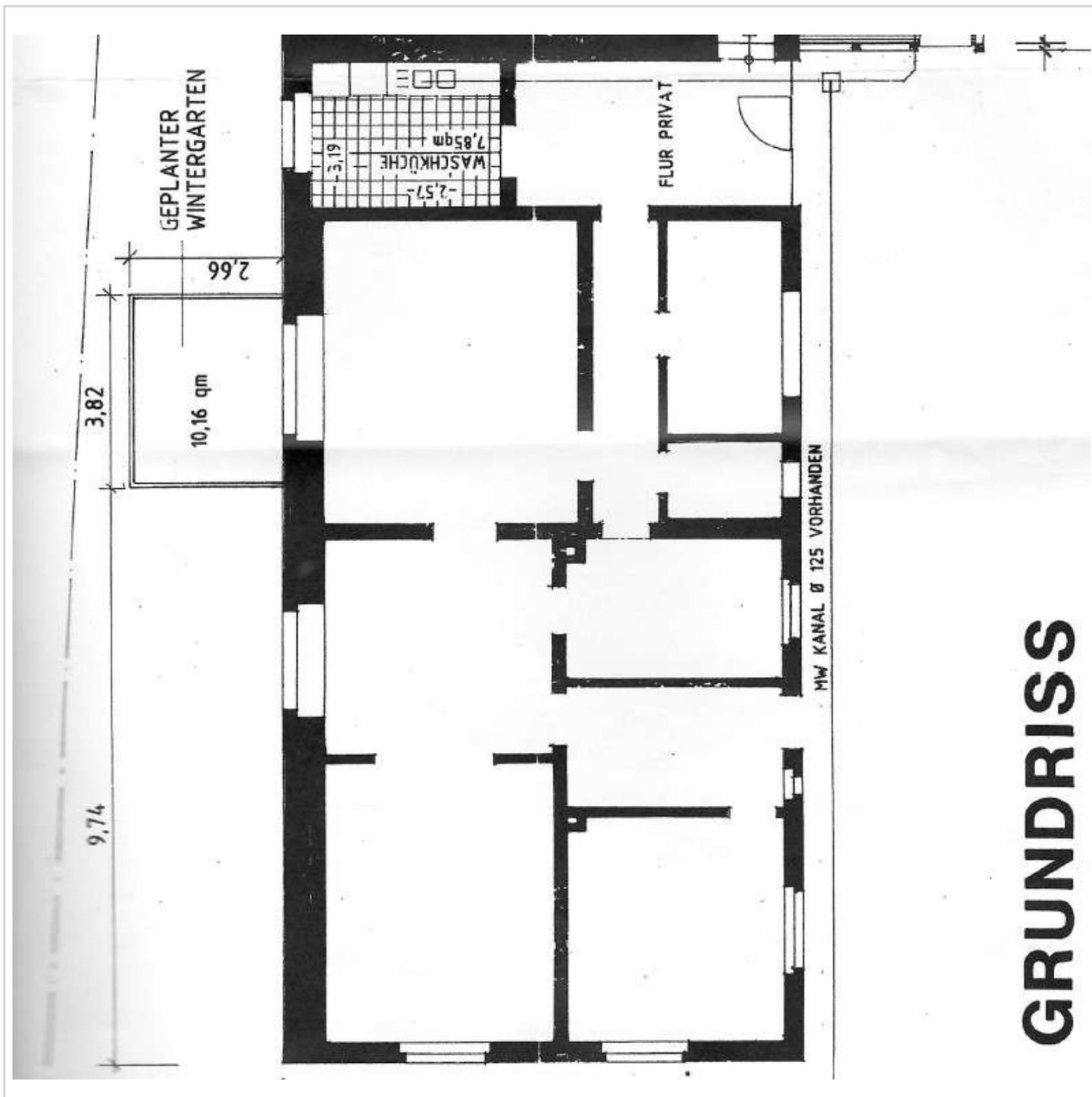
Gewerbebereich

Gewerbe / Halle / Wohnhaus / Mietwohnung sehr groß, tolle Lage, perfekter, sehr gepflegter Zustand



Im Oberdorf 30
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 252,00 m²
Kaufpreis: 859.000,00 EUR



Haupthaus EG

Gewerbe / Halle / Wohnhaus / Mietwohnung sehr groß, tolle Lage, perfekter, sehr gepflegter Zustand



Im Oberdorf 30
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 252,00 m²
Kaufpreis: 859.000,00 EUR

