

# Großzügiges Einfamilienhaus mit ggf. zusätzlichem Baugrundstück, frisch renoviert, sofort verfügbar



## Schartstr. 3

52224 Stolberg (Zweifall)

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	139,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	259.000,00 EUR
Scout-ID:	149043400



### Ihr Ansprechpartner:

Sieberichs FinanzConsulting

Michael Sieberichs

E-Mail: [michael@sieberichs-consulting.de](mailto:michael@sieberichs-consulting.de)

Tel: +49 2429 9037649

Mobil: +49 1573 0960533

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

Haustyp:	Reiheneckhaus
Grundstücksfläche ca.:	244,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	47,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Vollständig renoviert
Baujahr:	1963
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2023
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Öl-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergiebedarf:	264,45 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr laut Energieausweis:	1961
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 3,57 %

3,57 % vom Kaufpreis, verdient und fällig mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages für dieses Objekt. Der Makler hat mit dem Verkäufer eine Provisionsvereinbarung in gleicher Höhe getroffen.

# Großzügiges Einfamilienhaus mit ggf. zusätzlichem Baugrundstück, frisch renoviert, sofort verfügbar



## Schartstr. 3

52224 Stolberg (Zweifall)

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	139,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	259.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Sie suchen ein tolles Haus mit viel Platz?

Dann sind Sie hier genau richtig!

In sonnenverwöhnter, guter Lage einer verkehrsberuhigten Straße, mit Blick über den ganzen Ort, befindet sich dieses äußerst massiv gebaute Einfamilienhaus auf insgesamt 244 qm Grundstück.

Dieses Hanggrundstück wurde optimal zum Bau des Hauses, der Garage und der drei Stellplätze genutzt. Durch den einseitigen Anbau an das Nachbarhaus ist auf der anderen Seite des Hauses zusätzlich noch eine freie Bauparzelle mit ca. 450 qm, vorhanden, die zusätzlich noch zu einem sehr günstigen Preis von 40.000 Euro erworben werden kann!

Im Jahr 1963 wurde das Haus in massivbauweise fertig gestellt. Selbst die Deck zum Speicher ist aus massivem Beton – eine Seltenheit bei Häusern, insbesondere in diesem Baujahr.

### Ausstattung:

Mit 5 Zimmern, Badezimmer mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC und zusätzlichem Hauswirtschaftsraum neben der Küche findet die ganze Familie auf 139 qm Fläche ausreichend Platz. Zusätzlich gibt es einen sehr großen Spitzboden im Dachgeschoss, der für zahlreiche Dinge genutzt und noch ausgebaut werden kann. Daneben stehen aber auch im Kellerbereich auf insgesamt 46,84 qm weitere Nutzflächen zur Verfügung.

Ebenso bietet die große Garage auch ausreichend Platz für Bastler und Hobbyhandwerker.

1999 begann die Sanierung des Hauses. Alle Fenster wurden durch sehr gute Thermopen-Markenfenster ersetzt. Im Jahr 2003 dann die komplette Erneuerung der Heizungsanlage incl. aller Rohrleitungen und Heizkörper! In diesem Zusammenhang wurde dann auch die Sanierung und Neugestaltung des Badezimmers sowie des Gäste-WC vollzogen. Die zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung wird seit dem durch die im Keller befindliche, robuste Ölheizung gesteuert.

Sämtliche Bodenbeläge sind - je nach Raum - mit Feinsteinzeug/Fliesen, Laminat oder Vinyl ausgelegt.

Das Haus wurde bis vor Kurzem immer von den Eigentümern selber bewohnt. Nach dem Auszug wurden diverse Räume frisch renoviert.

Das erspart Ihnen die aufwendigen Renovierungskosten und Sie können sofort in das Objekt einziehen!

Die Dachausrichtung und Dachneigungen sind optimal für die Errichtung einer Solaranlage – insbesondere Photovoltaik – geeignet!

Im Außenbereich befindet sich die Garage und zusätzlich Platz für drei weitere PKW.

Von morgens bis zum späten Abend wird das Haus von der Sonne verwöhnt! Sie werden sich dort sehr wohlfühlen!

Lassen Sie sich überraschen!

### Lage:

Die Lage des Hauses ist in einer ruhigen Wohngegend in einer verkehrsberuhigten 30er Zone im Ortsteil Zweifall, dem südlichsten Ortsgebiet der Kupferstadt Stolberg in der Städtereion Aachen.

Der Ortsteil Zweifall, von Wäldern und Natur umgeben, gehört naturräumlich zum Hohen Venn und ist damit Teil des Naturparks Nordeifel. Zahlreiche Wander- und Radfahrwege sind in unmittelbarer Umgebung.

Der Ort verfügt über eine gute Infrastruktur. Neben Bäckerei und Metzgerei gibt es einen städtischen Kindergarten, eine Grundschule, Friseur und Gastronomie. Alle Angebote an weiterführenden Schulen sind in Stolberg vorhanden. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten gibt es in den Nachbarorten Breinig, Mausbach oder in Stolberg.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in Richtung Stolberg/Aachen/Eschweiler/Köln sind vorhanden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 300 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 und kompetent zu Top-Konditionen an. Wir haben Zugriff auf 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 ist unsere Arbeit im Finanzierungsbereich damit kostenlos.

# Großzügiges Einfamilienhaus mit ggf. zusätzlichem Baugrundstück, frisch renoviert, sofort verfügbar



**Schartstr. 3**

52224 Stolberg (Zweifall)

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 139,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 259.000,00 EUR



Straßenansicht (2)



Straßenansicht (1)



Grundstück Teilausschnitt



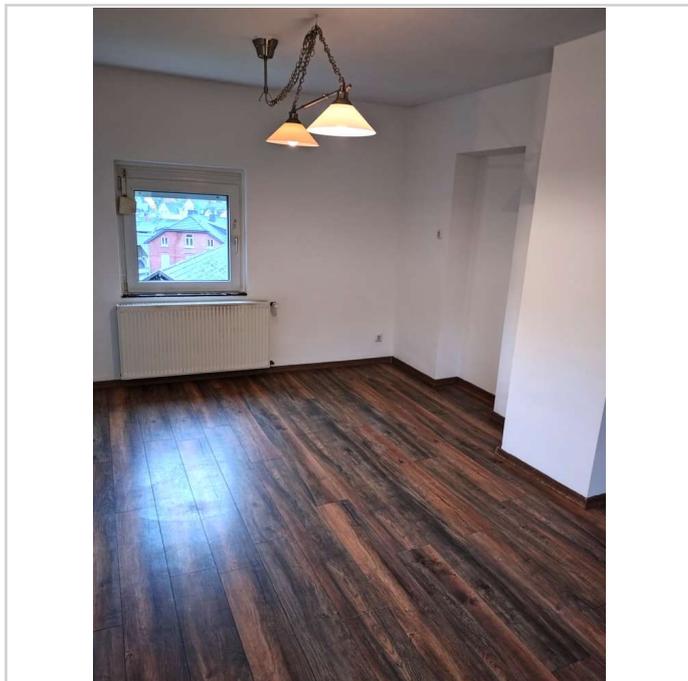
Esszimmer-Küche

# Großzügiges Einfamilienhaus mit ggf. zusätzlichem Baugrundstück, frisch renoviert, sofort verfügbar

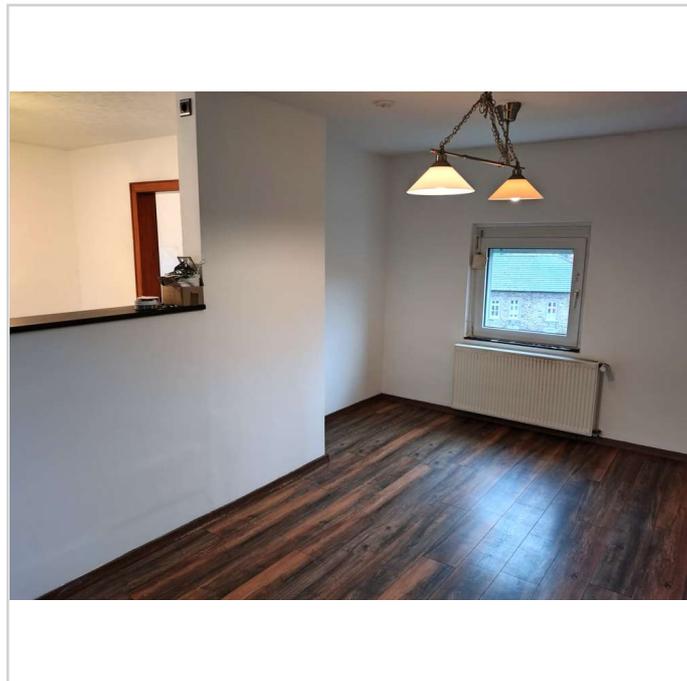


**Schartstr. 3**  
52224 Stolberg (Zweifall)

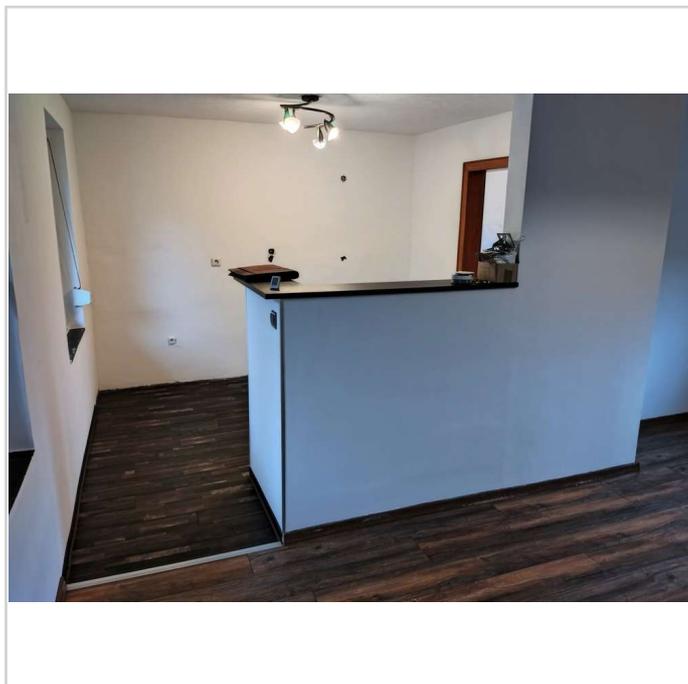
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 139,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 259.000,00 EUR



Esszimmer (1)



Esszimmer (2)



Küche mit Theke



Wohnzimmer 1.2

# Großzügiges Einfamilienhaus mit ggf. zusätzlichem Baugrundstück, frisch renoviert, sofort verfügbar



**Schartstr. 3**  
52224 Stolberg (Zweifall)

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 139,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 259.000,00 EUR



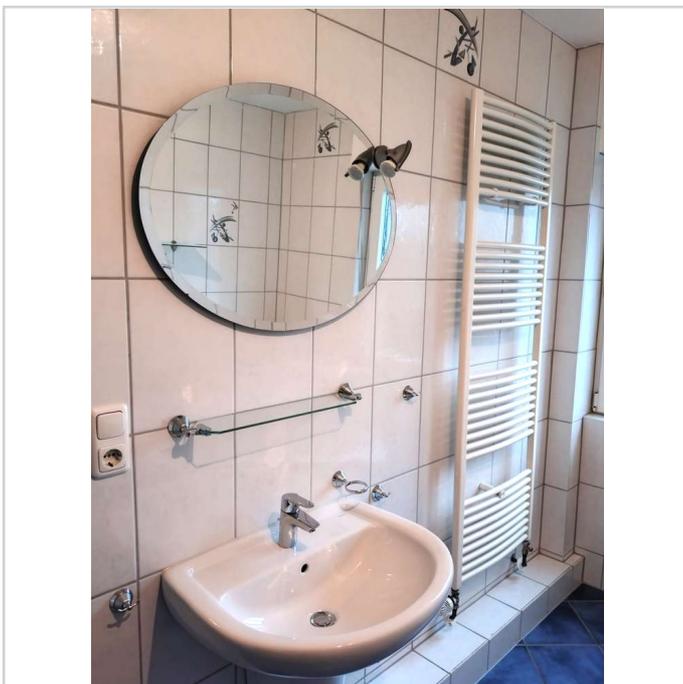
Wohnzimmer 1



Bad



Badewanne



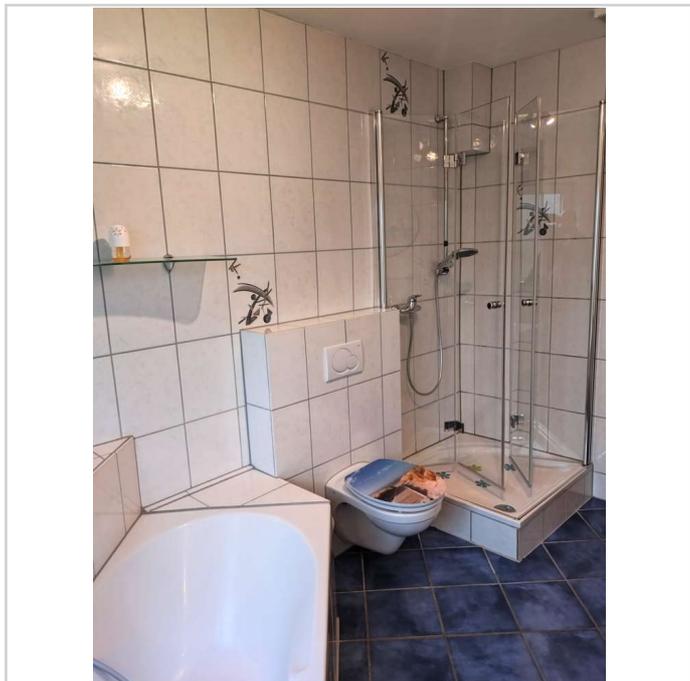
Badezimmer

# Großzügiges Einfamilienhaus mit ggf. zusätzlichem Baugrundstück, frisch renoviert, sofort verfügbar

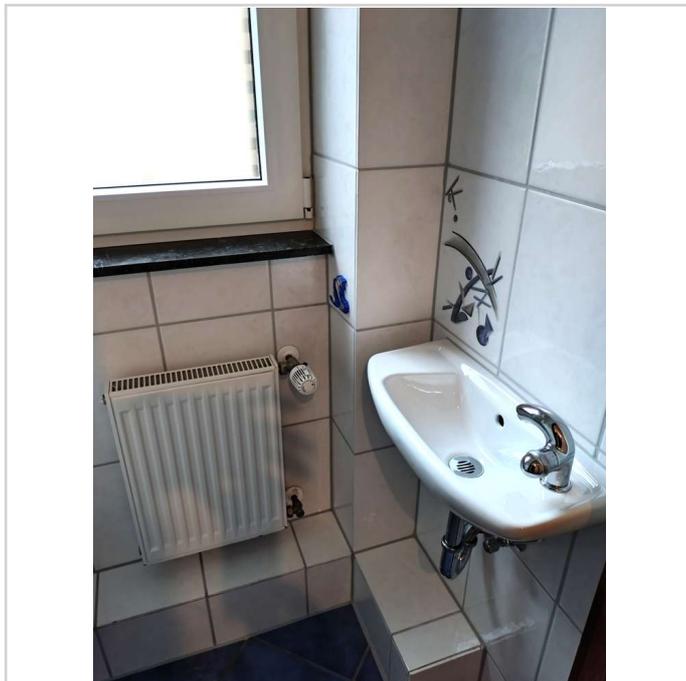


Schartstr. 3  
52224 Stolberg (Zweifall)

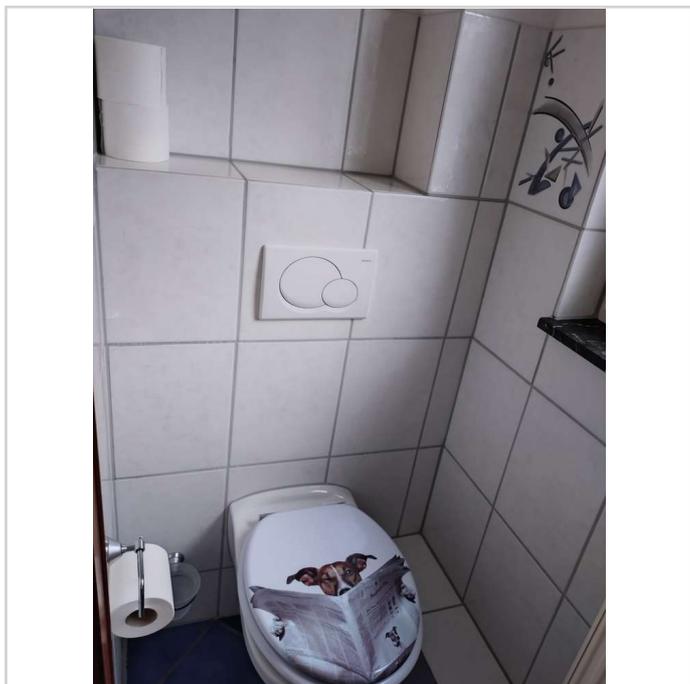
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 139,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 259.000,00 EUR



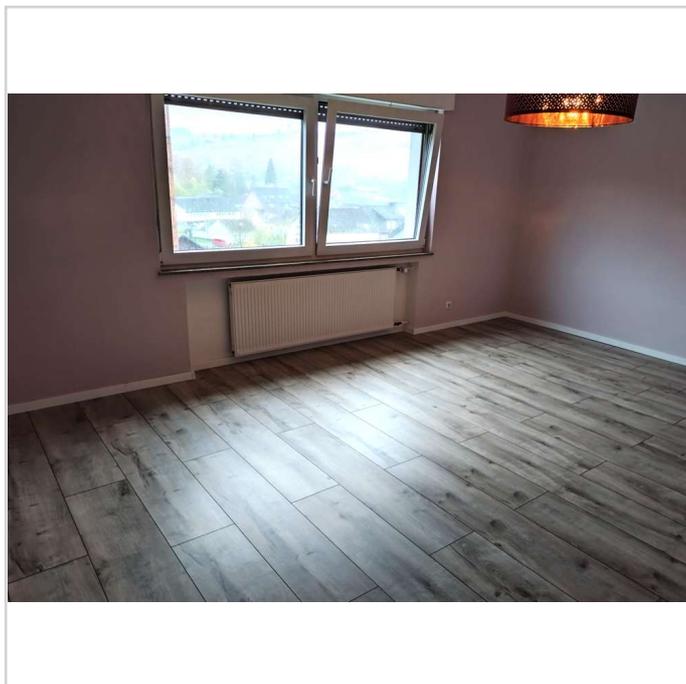
Dusche



Gäste-WC



Gäste WC



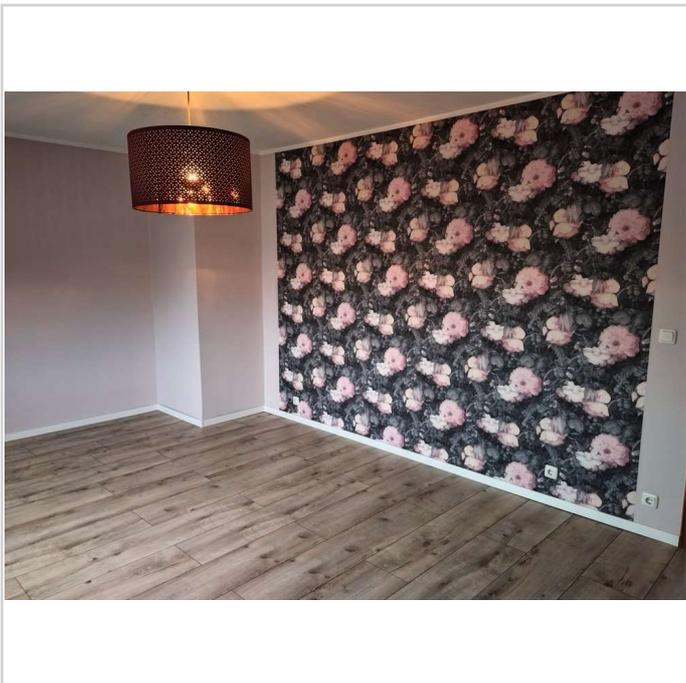
Schlafzimmer

# Großzügiges Einfamilienhaus mit ggf. zusätzlichem Baugrundstück, frisch renoviert, sofort verfügbar

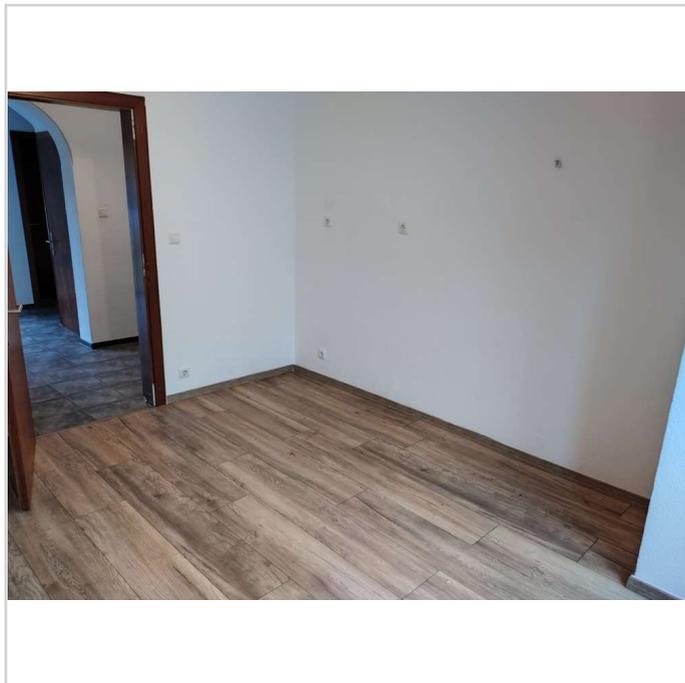


**Schartstr. 3**  
52224 Stolberg (Zweifall)

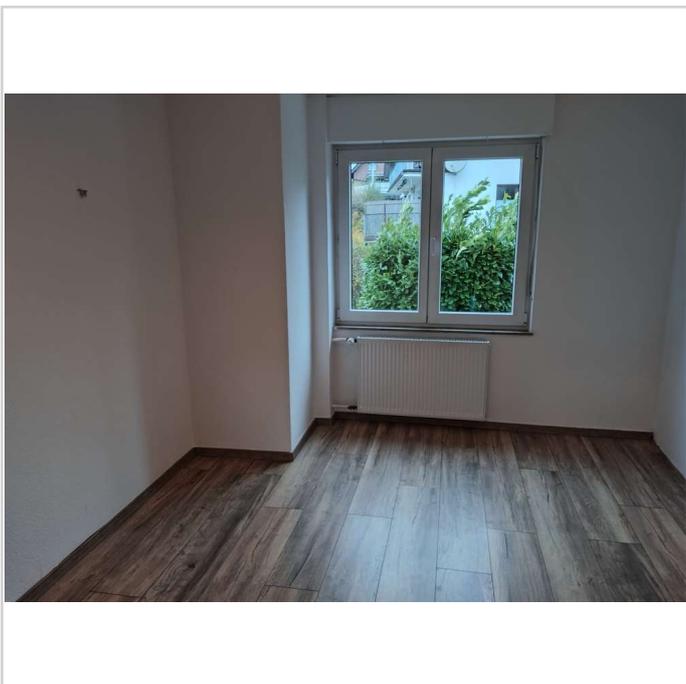
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 139,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 259.000,00 EUR



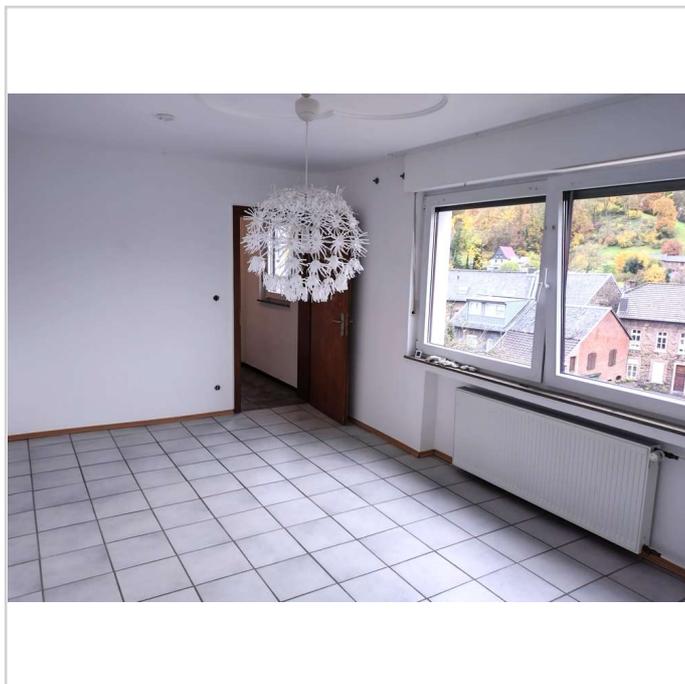
Schlafzimmer 1



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1



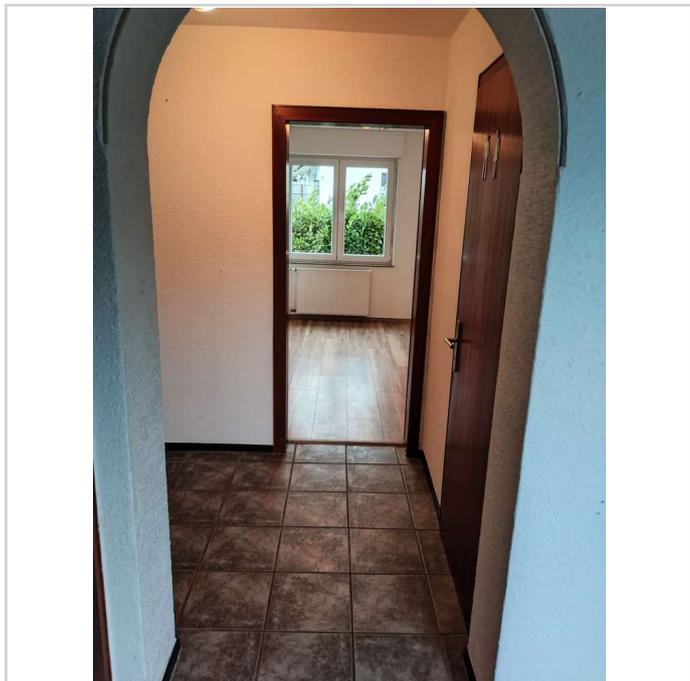
Kinderzimmer 2

# Großzügiges Einfamilienhaus mit ggf. zusätzlichem Baugrundstück, frisch renoviert, sofort verfügbar

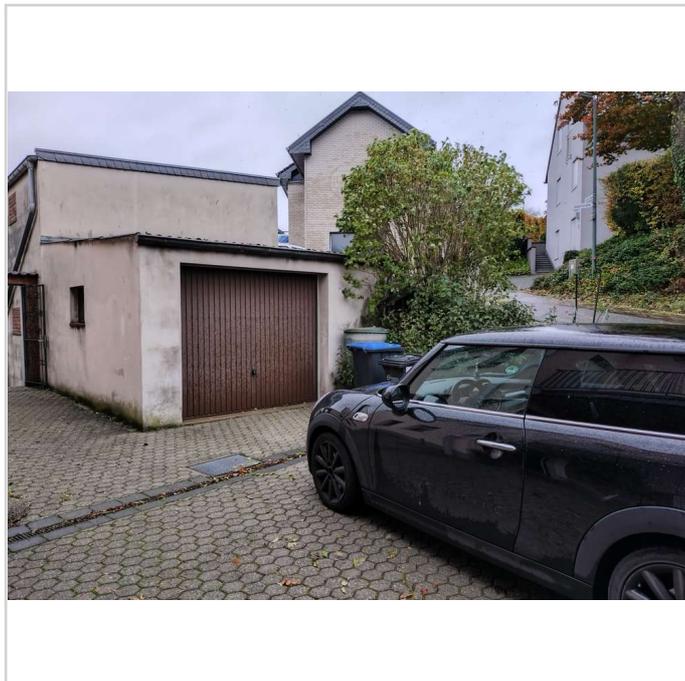


**Schartstr. 3**  
52224 Stolberg (Zweifall)

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 139,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 259.000,00 EUR



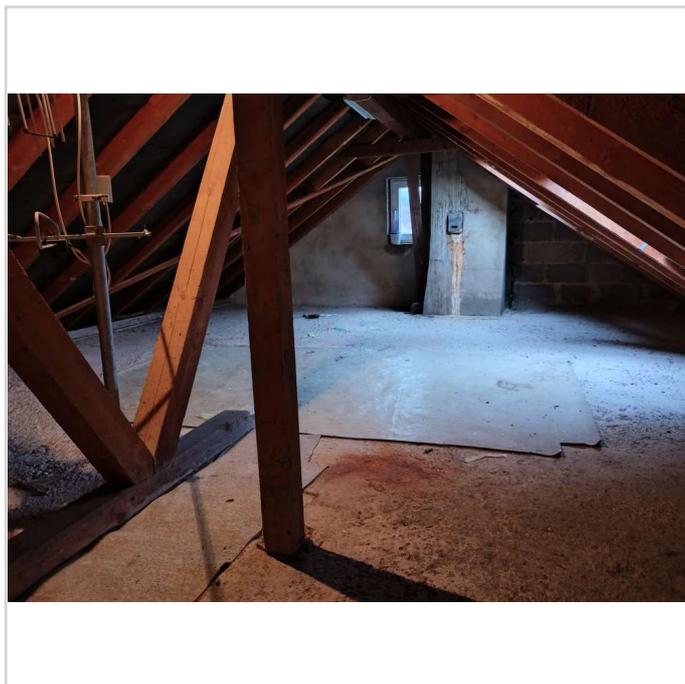
Flur



Garage Stellplätze 1u.2



Stellplatz 3



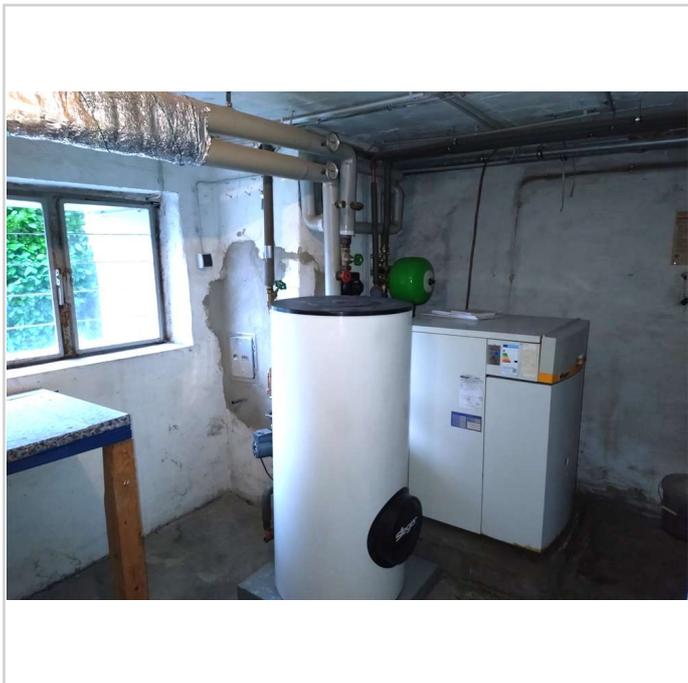
Teilbereich Speicher

# Großzügiges Einfamilienhaus mit ggf. zusätzlichem Baugrundstück, frisch renoviert, sofort verfügbar

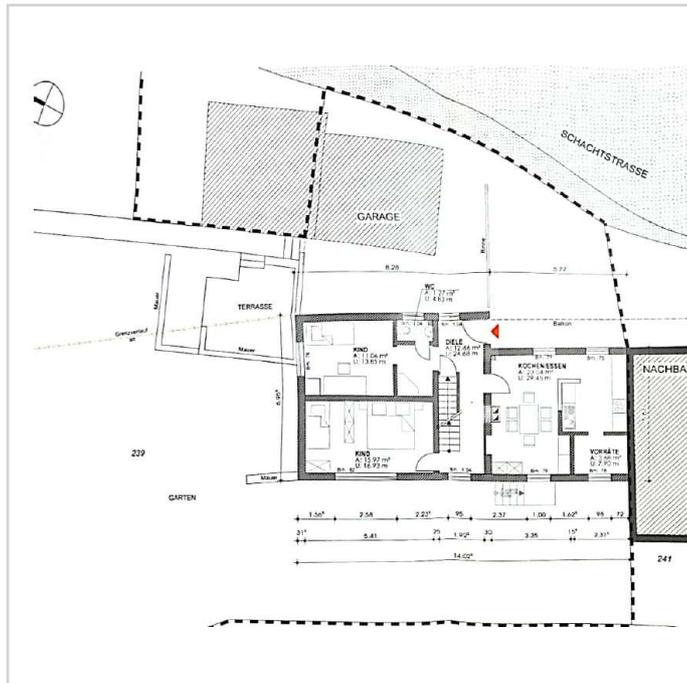


**Schartstr. 3**  
52224 Stolberg (Zweifall)

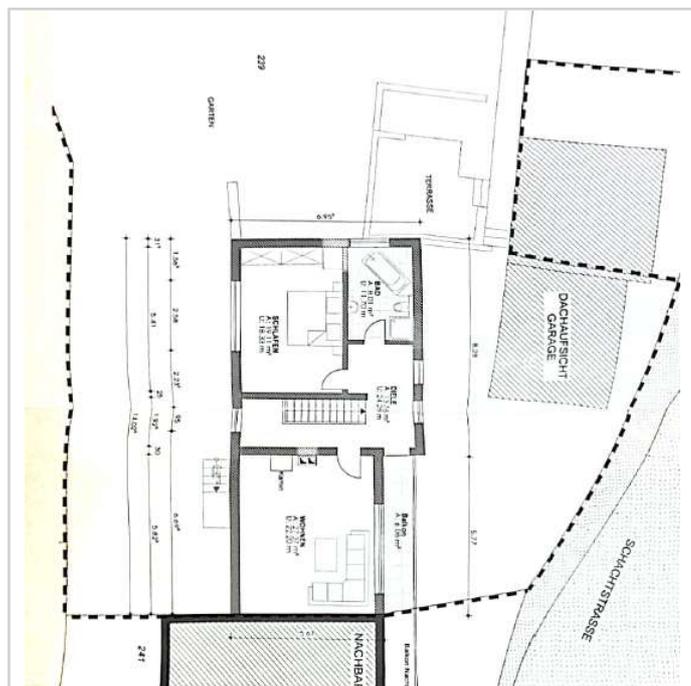
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 139,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 259.000,00 EUR



Heizung



Bauplan EG



Bauplan OG

# Großzügiges Einfamilienhaus mit ggf. zusätzlichem Baugrundstück, frisch renoviert, sofort verfügbar



Schartstr. 3

52224 Stolberg (Zweifall)

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 139,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 259.000,00 EUR

