

# Großes Anwesen mit separatem 1.000 qm Baugrundstück in Hürtgenwald-Vossenack, 5 Garagen



## Im Unterdorf 16

52393 Hürtgenwald

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 569.000,00 EUR

Scout-ID: 156154502  
Objekt-Nr.: 52393-11



### Ihr Ansprechpartner:

Sieberichs FinanzConsulting

Herr Michael Sieberichs

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

Mobil: +49 1573 0960533

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

Grundstücksfläche ca.: 2.915,00 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche ca.: 100,00 m<sup>2</sup>  
Etagenanzahl: 2  
Schlafzimmer: 4  
Badezimmer: 2  
Gäste-WC: Ja  
Keller: Ja  
Objektzustand: Gepflegt  
Baujahr: 1954  
Qualität der Ausstattung: Normal  
Letzte Modernisierung/ Sanierung: 2009  
Heizungsart: Gas-Heizung  
Wesentliche Energieträger: Erdgas leicht  
Baujahr laut Energieausweis: 1954  
Bezugsfrei ab: sofort  
Garage/Stellplatz: Garage  
Anzahl Garage/Stellplatz: 5

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 0,00 EUR

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.

# Großes Anwesen mit separatem 1.000 qm Baugrundstück in Hürtgenwald-Vossenack, 5 Garagen



## Im Unterdorf 16

52393 Hürtgenwald

Zimmer:	11,00
Wohnfläche ca.:	168,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	569.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

In zentraler Südlage in der Gemeinde Hürtgenwald steht im anerkanntem Erholungsort Vossenack dieses großzügige Anwesen, bestehend aus mehreren Wohneinheiten.

Das Haupthaus wurde ca. im Jahr 1954 in massivbauweise errichtet. Es ist teilweise mit Fachwerk und Bruchstein verkleidet, teilunterkellert, verfügt auf 2 Etagen über 9 Zimmer, großem und ausbaufähigen Dachgeschoss, das über eine breite und bequeme Zugangstreppe zu errichten ist.

Die ausgebaute Wohnfläche (ohne Flure) beläuft sich auf ca. 122 qm. Vier Garagen sowie insgesamt ca. 100 qm Ausbaureserve stehen für Hobbys oder auch für den Ausbau einer weiteren Wohneinheit zur Verfügung. Einige Teilflächen eignen sich perfekt, um eine tolle und zusätzliche Loft-Wohnung hieraus herzurichten!

Beheizt wird das Gebäude über eine zentrale Gasbrennwerttherme aus dem Jahr 2009. Ebenso wird das Warmwasser über diese Anlage aufbereitet.

Beim betreten des Hauses werden Sie bereits vom großzügigen Flurbereich empfangen. Ebenso sind auch alle Räume in perfekter Größe geplant worden. Wohn- und Esszimmer sind direkt neben der Küche und offen gestaltet. Das Wohnzimmer verfügt zudem über einen Erker.

Fast alle hochwertigen Holzfenster sind mit Thermopenglas aus dem Jahr 2005 ausgestattet und müssen somit nicht erneuert werden. Lediglich im Erker des Wohnbereiches empfiehlt sich der Austausch eines Fensters.

Im Haus sind mehrere Möglichkeiten zum Betreiben von Holzöfen, die eine tolle Wohnatmosphäre garantieren. Im Dachgeschoss ist zudem ein seltener Räucherofen eingebaut worden.

Der Keller ist dem Baujahr geschuldet feucht, aber nicht nass. Ansonsten ist Feuchtigkeit im Objekt selber kein Problem.

Es ist ein sehr solide errichtetes und wirklich tolles Anwesen.

### Ausstattung:

Das Nebengebäude wurde wenig später errichtet. Es grenzt als L-Winkel an das Haupthaus und beinhaltet eine moderne, komplett bezugsfertige und eingerichtete Wohneinheit mit 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad und Balkon über insgesamt ca. 45 qm reiner Wohnfläche. Zusätzlich stehen im Speicherbereich ca. 26 qm Flächenreserve zur Verfügung.

Dazu gibt es in diesem Nebengebäude noch eine weitere Wohneinheit, die sich noch im Rohbauzustand befindet und darauf wartet, liebevoll ausgebaut zu werden. Diese Wohnung verfügt über 3 Zimmer, Küche, Flure, Bad, WC, 3 Abstellräume und direktem Zugang zur Garage. Im Dachgeschoss ist noch weitere Ausbaureserve vorhanden. Diese Wohneinheit kann schnell und individuell sehr schön gestaltet werden und würde dann über eine reine Wohnfläche von ca. 96 qm (zzgl. ggf. noch des Dachgeschosses) verfügen. Die dazugehörige Garage ist mit eingebauter Grube ausgestattet – perfekt für KFZ-Bastler.

Hinter dem Haus ist in Südlage der Gartenbereich. Von morgens bis zum späten Abend wird das Haus von der Sonne verwöhnt!

Sie werden sich dort wohlfühlen! Vor dem Haus befindet sich ein großzügiger Hof mit zwei Einfahrten.

Links neben dem Anwesen ist ein großes Baugrundstück mit ca. 1.000 qm Fläche und großem Baufenster vorhanden und kann auch später separiert werden. Alleine der Wert dieses Grundstücks wird auf ca. 170.000 Euro festgesetzt und ist im Kaufpreis bereits enthalten!

Eine Parzellierung der Gebäude in Haupthaus, Nebengebäude und separatem Baugrundstück ist denkbar.

Für schnelles Internet wird der Ort gerade mit Glasfaseranschluss versorgt!

Schauen Sie sich diese Immobilie an und lassen Sie sich von den vielfältigen Wohn- und Ausbaumöglichkeiten inspirieren und überraschen!

### Lage:

Das Haus befindet sich in zentraler Lage im Ortskern von 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 über Landesstraßen und über die Bahnstrecke Düren–Heimbach mit Halt im östlichsten Ortsteil Zerkall erschlossen. Die Bushaltestelle ist in 100 Metern 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 mehrere Kinderspielplätze erreichbar. Im Ort Vossenack befinden sich zwei Metzgereien, ein Lebensmittelgeschäft mit Postanbindung, ein Bäcker und

## Großes Anwesen mit separatem 1.000 qm Baugrundstück in Hürtgenwald-Vossenack, 5 Garagen



### Im Unterdorf 16

52393 Hürtgenwald

Zimmer:	11,00
Wohnfläche ca.:	168,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	569.000,00 EUR

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. 100 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 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 ist unsere Arbeit im Finanzierungsbereich damit kostenlos.



Haupthaus Seitenansicht



Garten-Bauland



Haupthaus Straßenansicht



# Großes Anwesen mit separatem 1.000 qm Baugrundstück in Hürtgenwald-Vossenack, 5 Garagen



**Im Unterdorf 16**  
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 569.000,00 EUR



Haupthaus



Haupthaus mit Nebengebäude



Straßenansicht Nebengebäude



Nebengebäude Rückseite



# Großes Anwesen mit separatem 1.000 qm Baugrundstück in Hürtgenwald-Vossenack, 5 Garagen



**Im Unterdorf 16**  
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 569.000,00 EUR



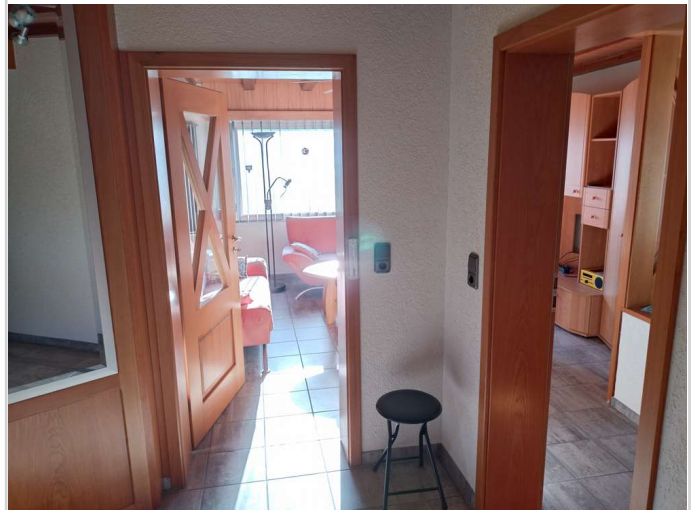
Bauparzelle



Grundstück



Grundstück (2)



Eingang Wohnung

# Großes Anwesen mit separatem 1.000 qm Baugrundstück in Hürtgenwald-Vossenack, 5 Garagen



Im Unterdorf 16  
52393 Hürtgenwald

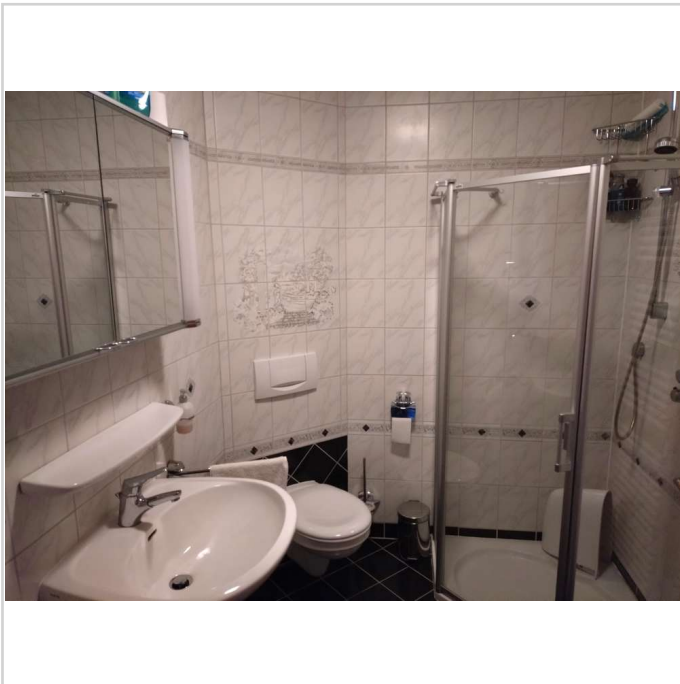
Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 569.000,00 EUR



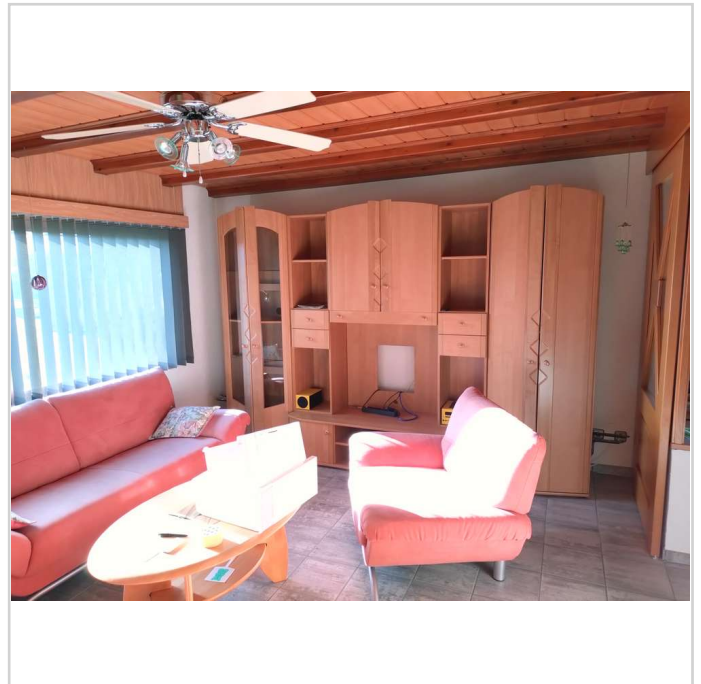
Badezimmer Wohnung (2)



Badezimmer Wohnung (3)



Badezimmer Wohnung (1)



Wohnzimmer Wohnung (1)



# Großes Anwesen mit separatem 1.000 qm Baugrundstück in Hürtgenwald-Vossenack, 5 Garagen



Im Unterdorf 16  
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 569.000,00 EUR



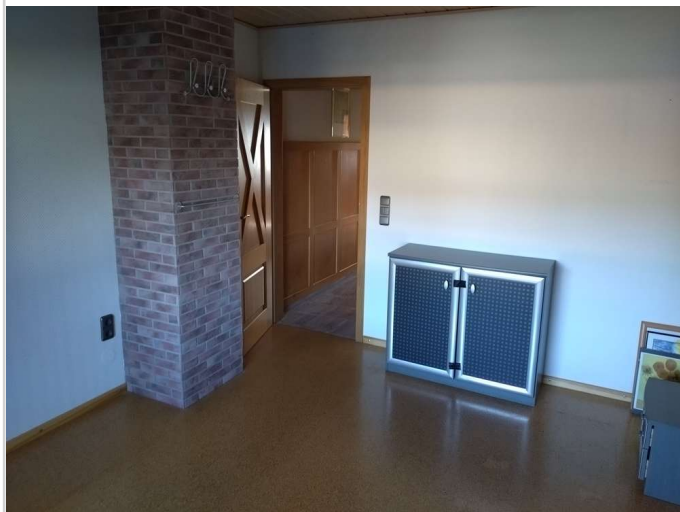
Wohnzimmer Wohnung (2)



Küche Wohnung



Schlafzimmer Wohnung



Wohnung Schlafzimmer

# Großes Anwesen mit separatem 1.000 qm Baugrundstück in Hürtgenwald-Vossenack, 5 Garagen



**Im Unterdorf 16**  
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 569.000,00 EUR



Balkon Wohnung



Badezimmer Haupthaus



Badezimmer



Flur Eingang Haupthaus



# Großes Anwesen mit separatem 1.000 qm Baugrundstück in Hürtgenwald-Vossenack, 5 Garagen



Im Unterdorf 16  
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 569.000,00 EUR



Küche



Esszimmer Haupthaus



Wohnzimmer Haupthaus



Ausbaureserve Loft

# Großes Anwesen mit separatem 1.000 qm Baugrundstück in Hürtgenwald-Vossenack, 5 Garagen



Im Unterdorf 16  
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 569.000,00 EUR



Flur Haupthaus



Dachterrasse



Ausbaureserve DG Haupthaus (1)



Ausbaureserve DG Haupthaus (2)



# Großes Anwesen mit separatem 1.000 qm Baugrundstück in Hürtgenwald-Vossenack, 5 Garagen



Im Unterdorf 16  
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 569.000,00 EUR



Ausbaureserve für Loft



Ausbaureserve Nebengebäude



Kaminzimmer



moderne Gasterme

# Großes Anwesen mit separatem 1.000 qm Baugrundstück in Hürtgenwald-Vossenack, 5 Garagen



Im Unterdorf 16  
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 569.000,00 EUR



Schlafzimmer 1.1



Schlafzimmer 1



Keller Haupthaus



Hausansicht vom Garten



## Großes Anwesen mit separatem 1.000 qm Baugrundstück in Hürtgenwald-Vossenack, 5 Garagen



**Im Unterdorf 16**  
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 569.000,00 EUR



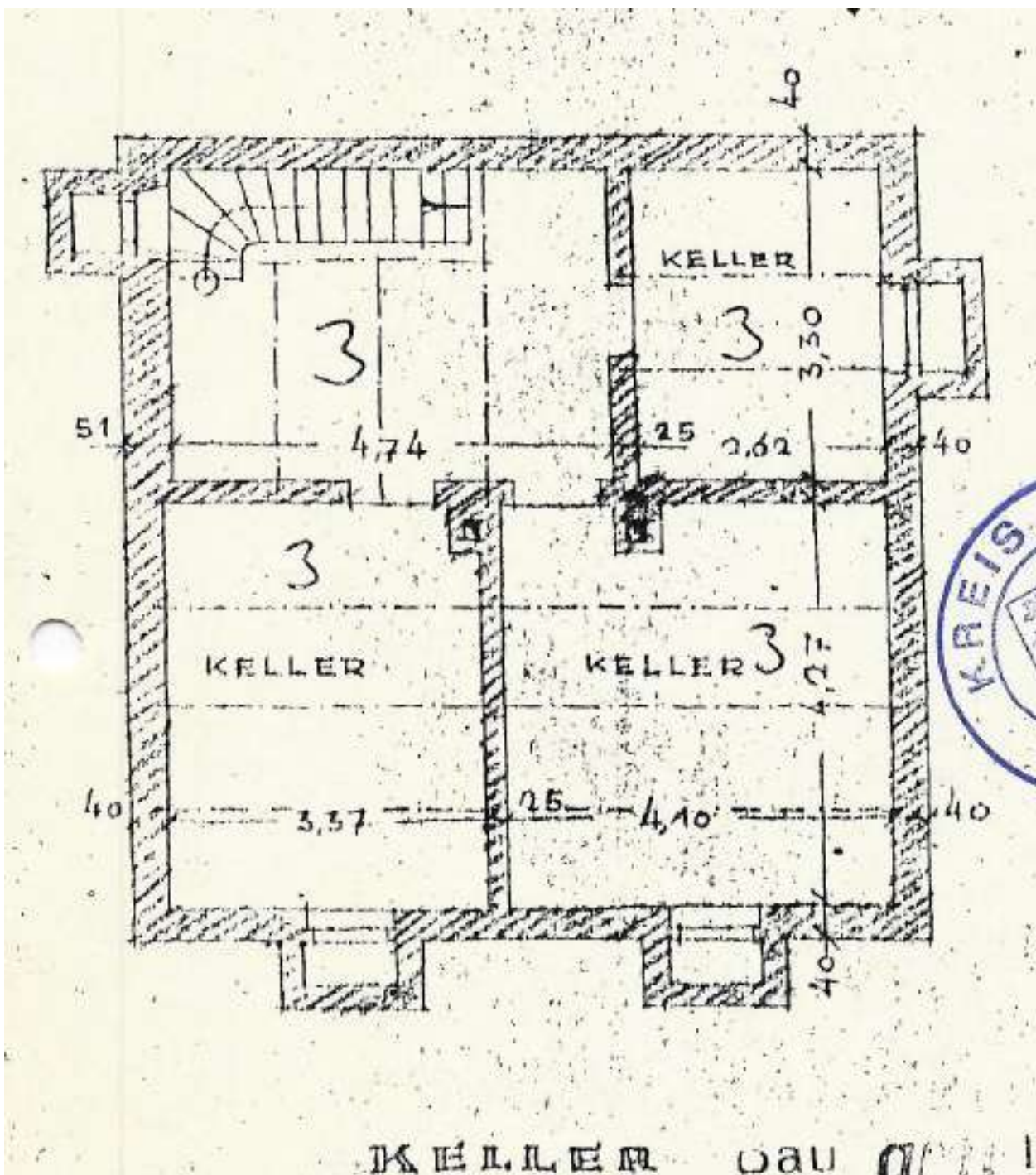
Rückseite

# Großes Anwesen mit separatem 1.000 qm Baugrundstück in Hürtgenwald-Vossenack, 5 Garagen



Im Unterdorf 16  
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 569.000,00 EUR



Keller Haupthaus

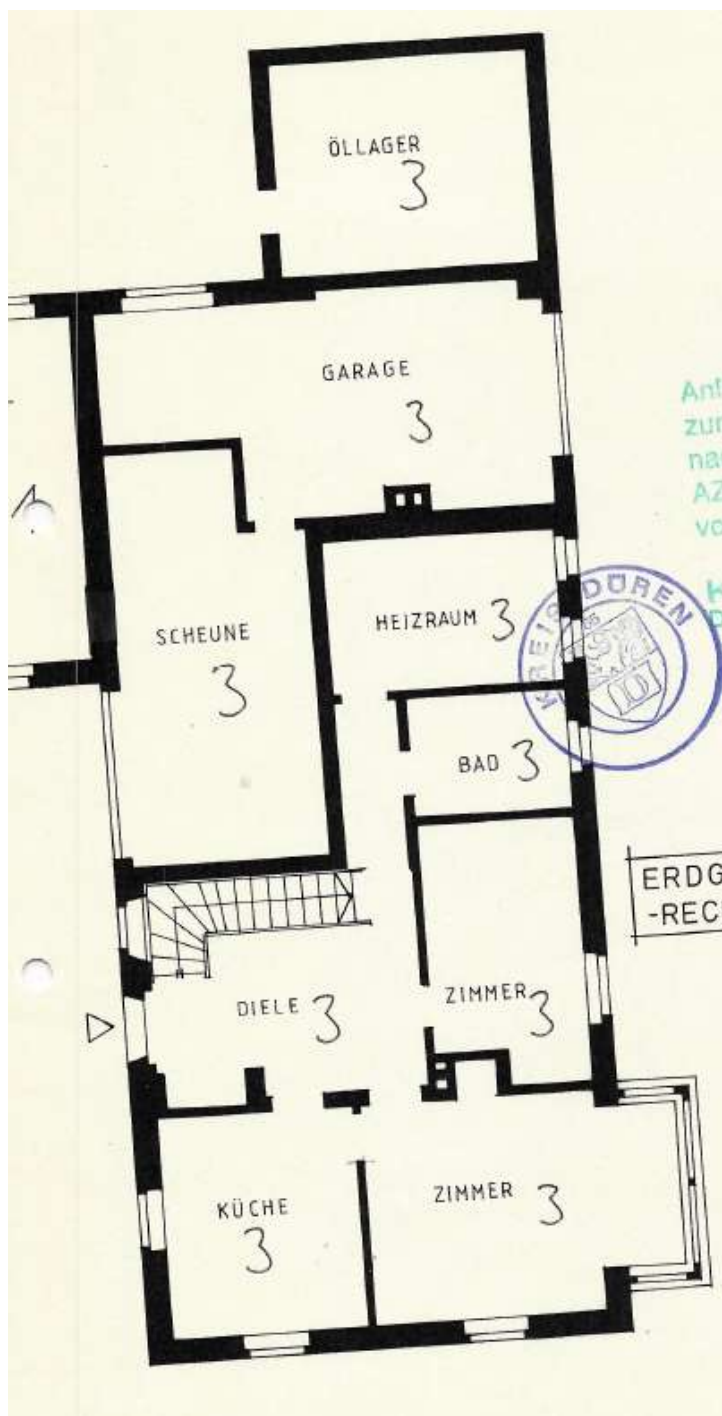


# Großes Anwesen mit separatem 1.000 qm Baugrundstück in Hürtgenwald-Vossenack, 5 Garagen



Im Unterdorf 16  
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 569.000,00 EUR



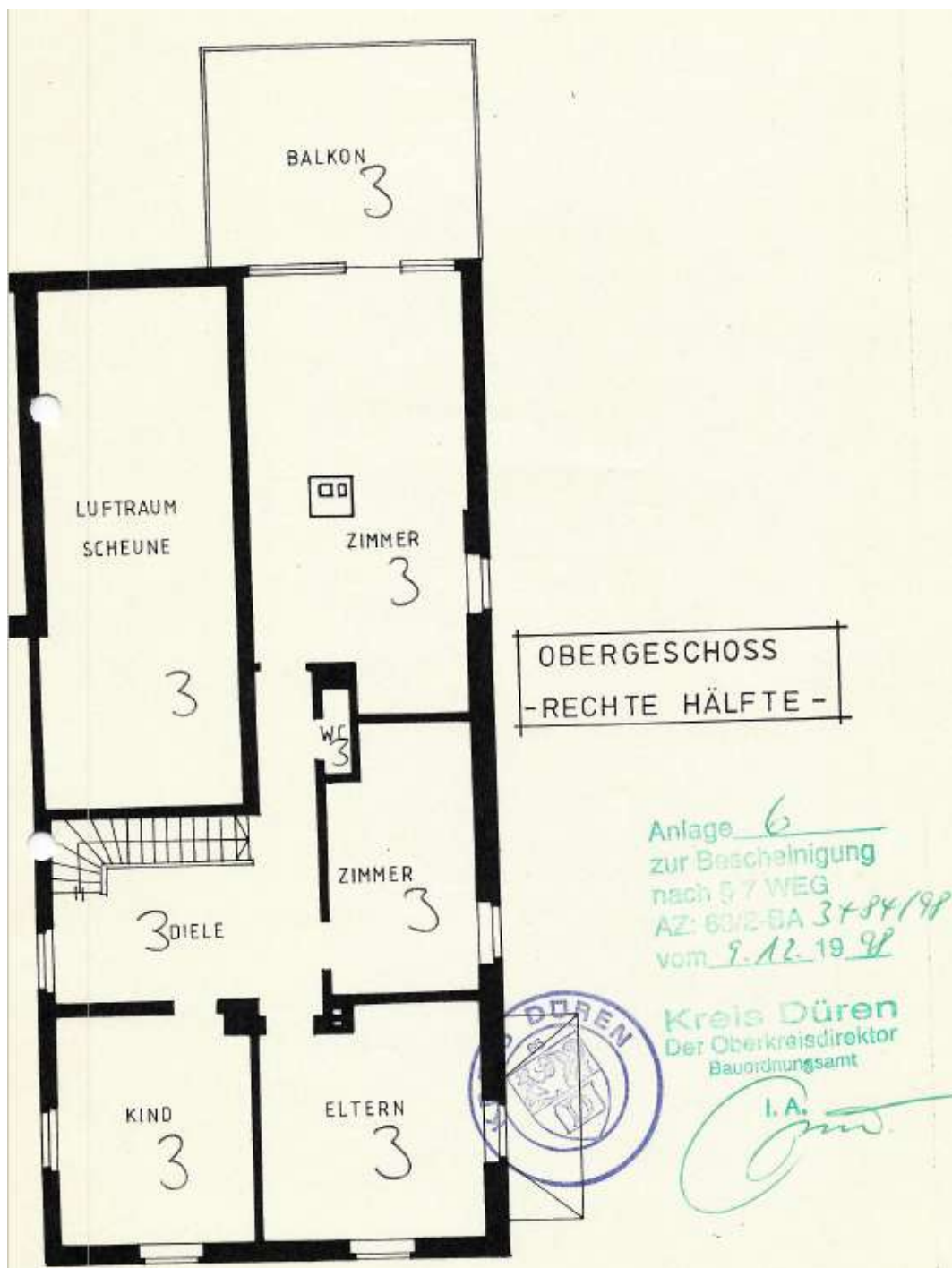
Haupthaus EG

# Großes Anwesen mit separatem 1.000 qm Baugrundstück in Hürtgenwald-Vossenack, 5 Garagen



Im Unterdorf 16  
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 569.000,00 EUR



OG Haupthaus

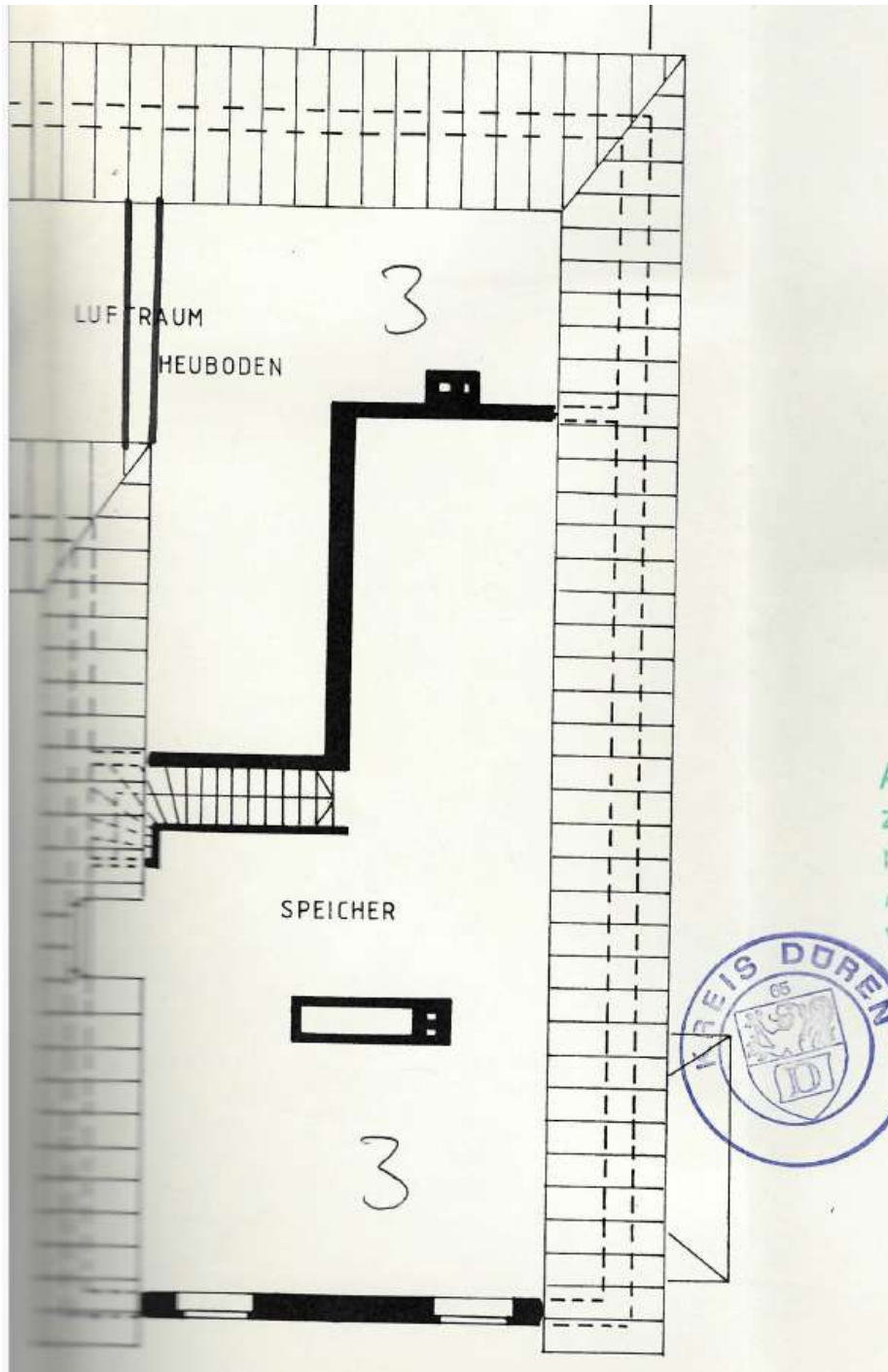


# Großes Anwesen mit separatem 1.000 qm Baugrundstück in Hürtgenwald-Vossenack, 5 Garagen



Im Unterdorf 16  
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 569.000,00 EUR



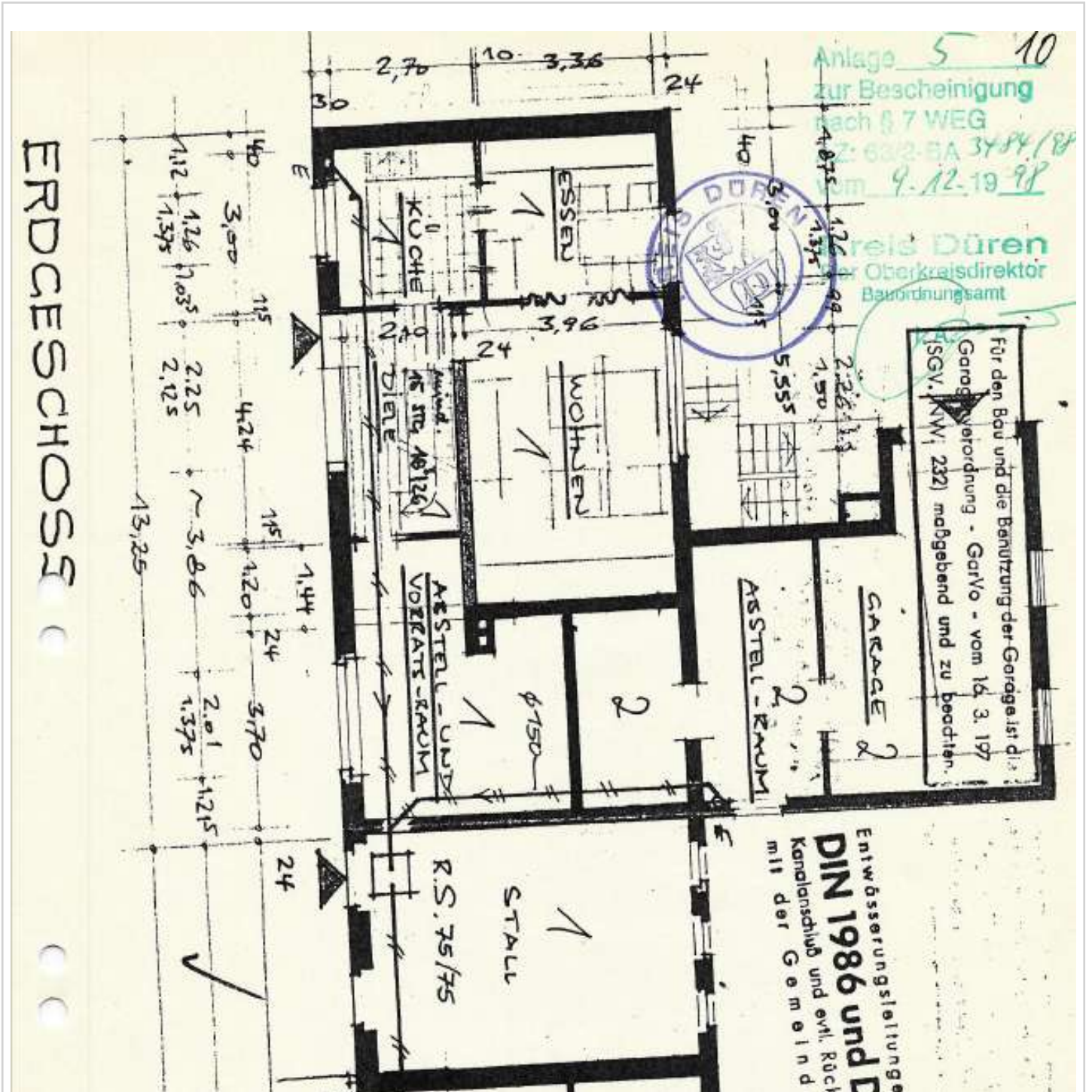
Speicher Haupthaus

Großes Anwesen mit separatem 1.000 qm Baugrundstück in Hürtgenwald-Vossenack, 5 Garagen



Im Unterdorf 16  
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 569.000,00 EUR



EG Rohbau Nebengebäude

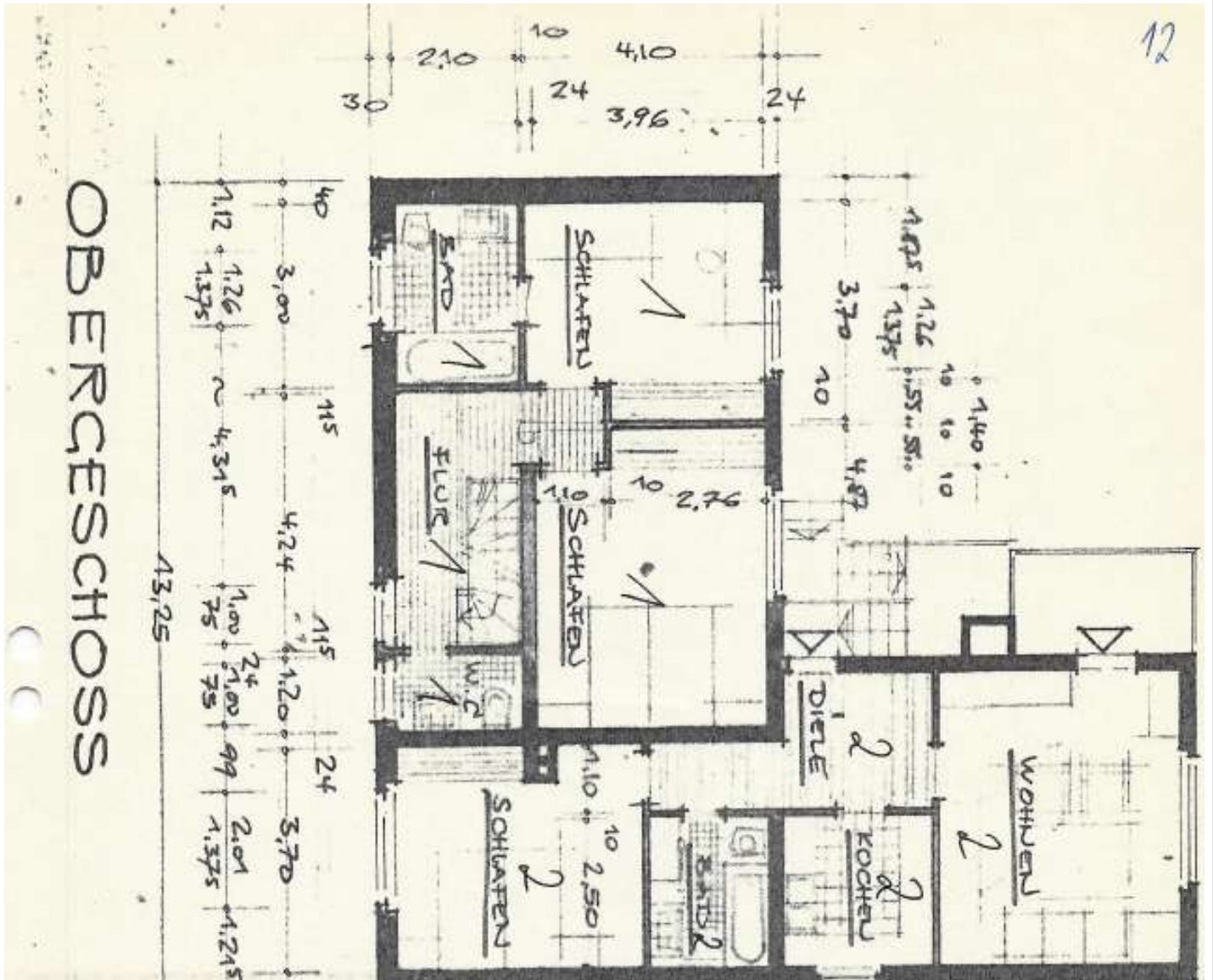


Großes Anwesen mit separatem 1.000 qm Baugrundstück in Hürtgenwald-Vossenack, 5 Garagen



Im Unterdorf 16  
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 569.000,00 EUR



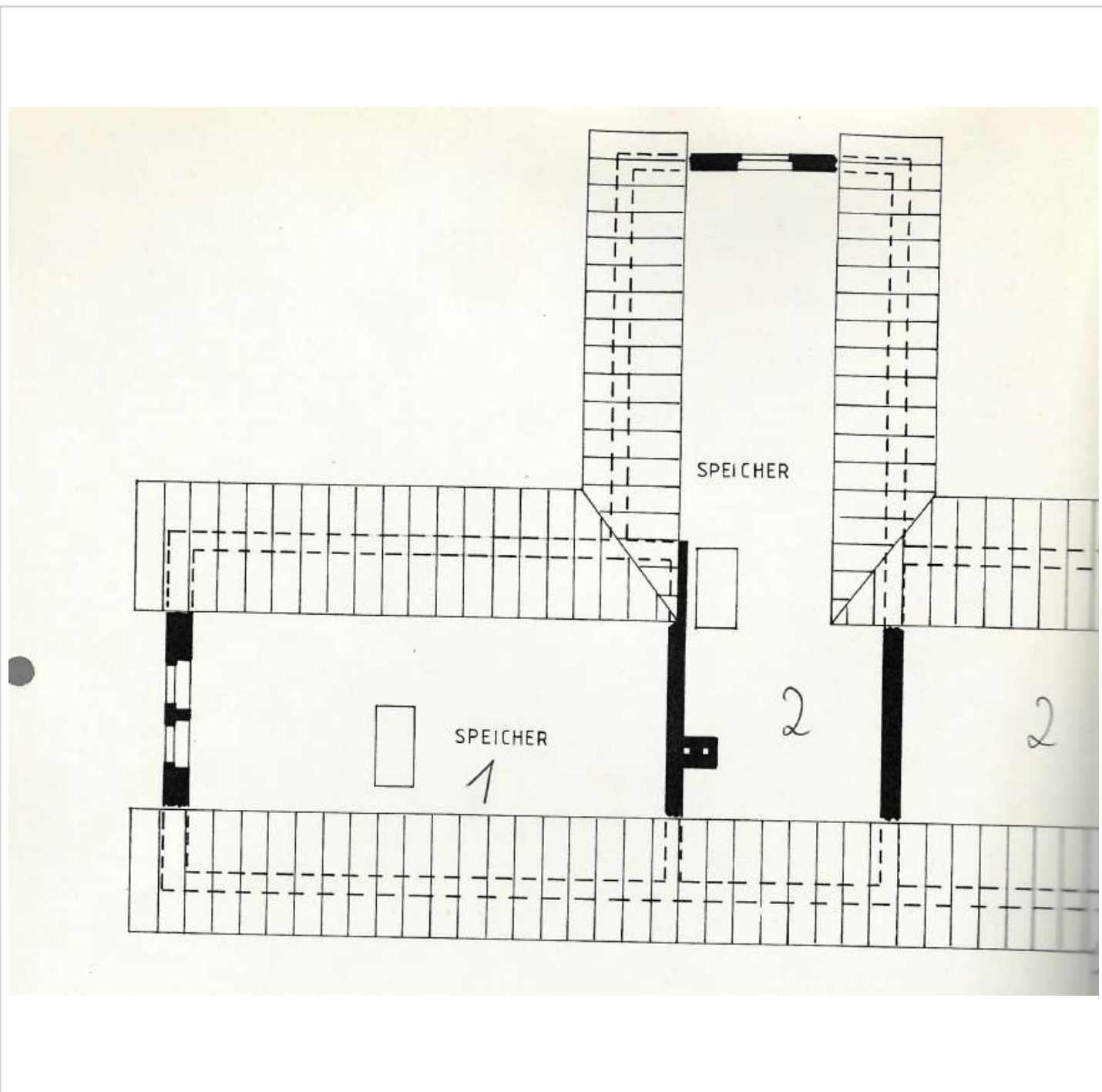
OG Nebengebäude Wohnung

# Großes Anwesen mit separatem 1.000 qm Baugrundstück in Hürtgenwald-Vossenack, 5 Garagen



Im Unterdorf 16  
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 569.000,00 EUR



Speicher Nebengebäude



# Großes Anwesen mit separatem 1.000 qm Baugrundstück in Hürtgenwald-Vossenack, 5 Garagen



**Im Unterdorf 16**  
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 168,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 569.000,00 EUR

