

Alles neu!!! Wärmepumpe - ein tip-top Traumhaus, keine Renovierung notwendig, neueste Technik



Paul-Heinemann-Str. 57

52393 Hürtgenwald

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 122,50 m²
Kaufpreis: 489.000,00 EUR

Scout-ID: 157143223
Objekt-Nr.: VO57



Ihr Ansprechpartner:

Sieberichs FinanzConsulting

Herr Michael Sieberichs

E-Mail: michael@sieberichs-consulting.de

Mobil: +49 1573 0960533

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

Grundstücksfläche ca.:	604,00 m ²
Nutzfläche ca.:	55,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	1968
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2023
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Wärmepumpe
Wesentliche Energieträger:	Strom
Endenergiebedarf:	49,30 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	A
Baujahr laut Energieausweis:	1968
Bezugsfrei ab:	nach Absprache
Als Ferienwohnung geeignet:	Ja
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.

Alles neu!!! Wärmepumpe - ein tip-top Traumhaus, keine Renovierung notwendig, neueste Technik



Paul-Heinemann-Str. 57
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 122,50 m²
Kaufpreis: 489.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

In zentraler Süd-/Westlage in der Gemeinde Hürtgenwald steht im anerkanntem Erholungsort Vossenack in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone dieses wunderschöne, vollständig und sehr aufwendig sanierte tolle Einfamilienhaus.

Sie müssen das sehen – in Worten und Bildern ist das fast nicht zu fassen!

Von außen recht unscheinbar, eröffnet sich beim Betreten des Hauses eine warme Wohlfühloase, die seines Gleichen sucht!

Mit ganz viel Liebe zum Detail wurde diese extrem aufwendige Sanierung des Objektes in den Jahren 2021 bis 2023 durchgeführt. Entstanden ist ein kleines Paradies.

Im Flurbereich werden Sie und Ihre Gäste sofort von einem außergewöhnlichen und stilvollen Kaminofen empfangen. Die warmen Farben von Wand und Bodenbelag laden direkt zum wohlfühlen ein.

Weiter geht es durch den Flur in den Wohn- und Essbereich. Er ist modern mit der offenen und großzügigen Küche verbunden. Die Küche kann auf Wunsch auch mit übernommen werden.

Im Erdgeschoss befindet sich weiterhin ein multifunktionaler Hauswirtschaftsraum, der stilvoll auch als großzügiges Gäste-WC genutzt wird – eine außergewöhnliche, sehr praktische und tolle Idee der Raumnutzung!

Zur in Richtung süd-westen gelegenen Terrasse mit angrenzendem Garten gelangt man direkt vom Flurbereich oder auch zusätzlich aus dem Wohnbereich durch ein breites Hebe-/Schiebeelement, was dem Haus noch zusätzlich einen besonderen Flair gibt.

Ausstattung:

Im Obergeschoss befinden sich neben einem gemütlichen Flurbereich 3 Schlafzimmer und 2 völlig neu gestaltete Bäder, eins mit Dusche und eins mit WC. Damit wurde ausreichend Platz für eine Familie oder Büroflächen geschaffen.

Das Treppenhaus ist ebenfalls aufwendig saniert. So wurden alte Komponenten mit neuen, modernem Stil kombiniert.

Der Keller besteht aus Flur, Heizraum und 3 weiteren Abstellräumen. Damit genügend Platz für diverse Hobbys oder halt für alles, was untergebracht werden soll.

Überall im Haus wurde Fußbodenheizung eingebaut – bis in den Kellerbereich!!!

Geheizt wird das Haus mit modernster Viessmann-Wärmepumpentechnik. Ebenso wird die Warmwasseraufbereitung komfortabel und günstig auch über die Wärmepumpe zur Verfügung gestellt.

Die Außenwände sind mit 160mm Wärmedämmputz isoliert und gegen Kälte im Winter und Wärme im Sommer geschützt!

Bei einer derartigen Komplettsanierung wurden selbstverständlich alle Elektroleitungen, Heizrohre und die Wasserverteilung vollständig erneuert. Einfach alles!

Die moderne Technik des Hauses zeigt sich nicht nur bei der Steuerung der Heizung sondern zudem auch bei der rundum-Videoüberwachung.

3-fach-Verglaste Fenster runden den Komfort von Wärmedämmung nochmals zusätzlich ab.

Die Sommertage genießen Sie auf der ca. 30 qm großen Terrasse mit angrenzendem Gartenbereich. Eine elektrische Markise schützt Sie in den Sommermonaten vor zu intensiver Sonneneinstrahlung.

Zum Haus gehört eine Garage, ein Carport vor dem Eingangsbereich und ein weiterer Stellplatz in der Einfahrt – also Platz für 3 PKW auf dem Grundstück. Weitere Stellplätze sind direkt vor dem Haus zu finden.

Für alle Dinge, die in den Garten gehören, aber nicht durchs Haus getragen werden sollen, ist im hinteren Bereich der angrenzenden Garage selbstverständlich eine Ausgangstüre.

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.

Alles neu!!! Wärmepumpe - ein tip-top Traumhaus, keine Renovierung notwendig, neueste Technik



Paul-Heinemann-Str. 57

52393 Hürtgenwald

Zimmer:	6,00
Wohnfläche ca.:	122,50 m²
Kaufpreis:	489.000,00 EUR

Infrastruktur Vossenack:

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

Fußläufig sind mehrere Kinderspielflächen erreichbar.

Im Ort Vossenack befinden sich zwei Metzgereien, ein Lebensmittelgeschäft mit Postanbindung, ein Bäcker und Geldautomaten von Sparkasse und Raiffeisenbank. In naher Umgebung ist die ärztliche Versorgung (Hausarzt, Zahnarzt, Physiotherapeuten (3 Stück) sowie eine Tierärztin) ebenfalls fußläufig gegeben. Weiter Einkaufsmöglichkeiten stehen Ihnen in den benachbarten Orten Kleinhau (Rewe-Markt, Lidl, Aldi) 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 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.



Hausansicht Garten



Straßenansicht..

Alles neu!!! Wärmepumpe - ein tip-top Traumhaus, keine Renovierung notwendig, neueste Technik



Paul-Heinemann-Str. 57
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 122,50 m²
Kaufpreis: 489.000,00 EUR



Straßenansicht.



Terrasse



Hauseingang



Küche.

Alles neu!!! Wärmepumpe - ein tip-top Traumhaus, keine Renovierung notwendig, neueste Technik



Paul-Heinemann-Str. 57
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 122,50 m²
Kaufpreis: 489.000,00 EUR



Küche



Aussicht Küchenfenster



Wohnzimmer



Wohnzimmer.

Alles neu!!! Wärmepumpe - ein tip-top Traumhaus, keine Renovierung notwendig, neueste Technik



Paul-Heinemann-Str. 57
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 122,50 m²
Kaufpreis: 489.000,00 EUR



Wohnzimmer..



Eingangsbereich



Flurbereich EG



Ofen Eingangsbereich

Alles neu!!! Wärmepumpe - ein tip-top Traumhaus, keine Renovierung notwendig, neueste Technik



Paul-Heinemann-Str. 57
52393 Hürtgenwald

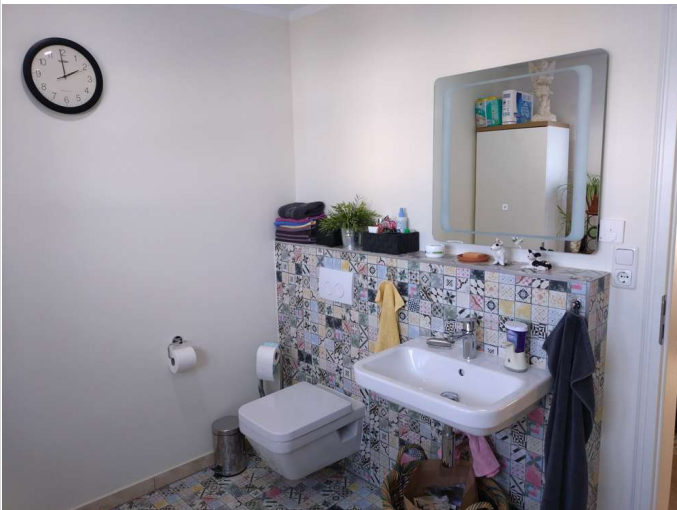
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 122,50 m²
Kaufpreis: 489.000,00 EUR



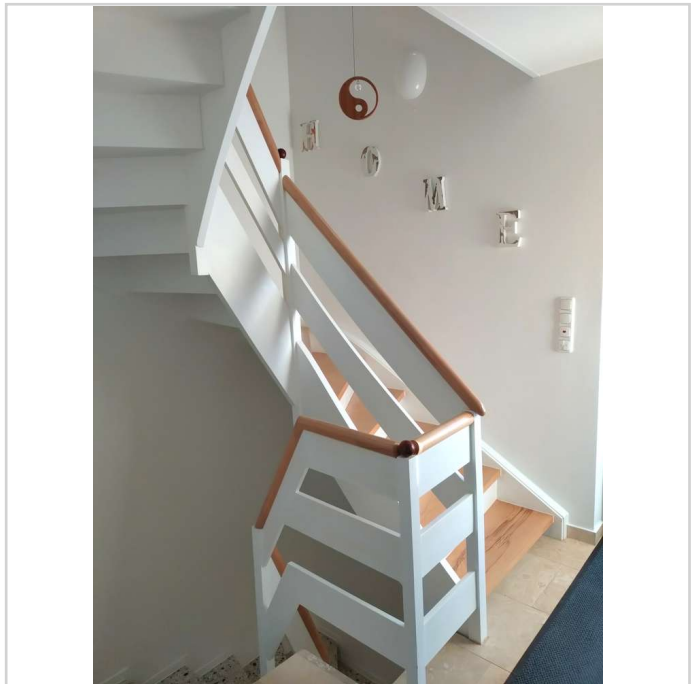
Essbereich - Küche



Waschküche-WC



Gäste WC



Treppenhaus

Alles neu!!! Wärmepumpe - ein tip-top Traumhaus, keine Renovierung notwendig, neueste Technik

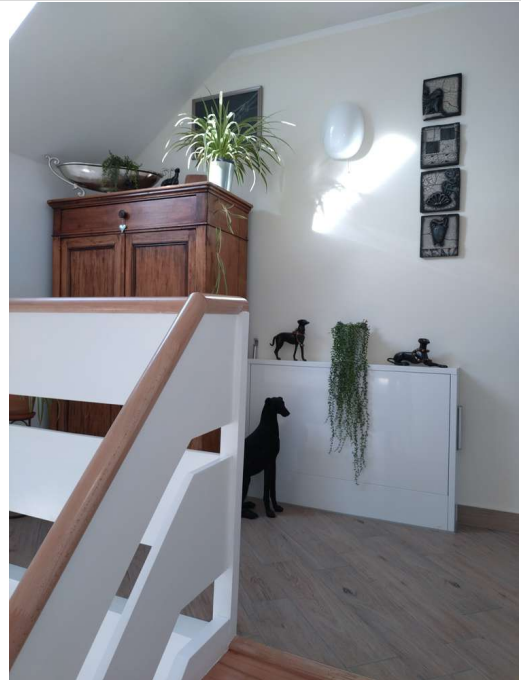


Paul-Heinemann-Str. 57
52393 Hürtgenwald

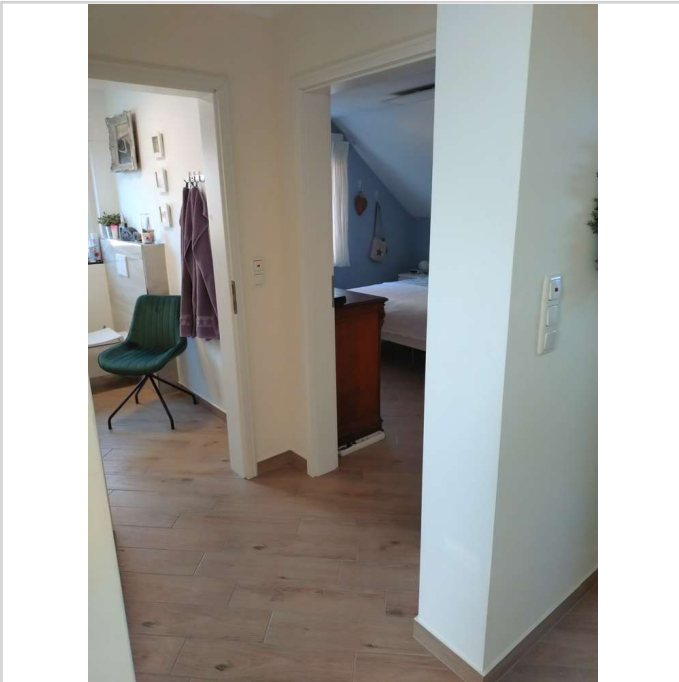
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 122,50 m²
Kaufpreis: 489.000,00 EUR



Treppenhaus..



Flur OG



Flurbereich OG...



Flurbereich OG.

Alles neu!!! Wärmepumpe - ein tip-top Traumhaus, keine Renovierung notwendig, neueste Technik

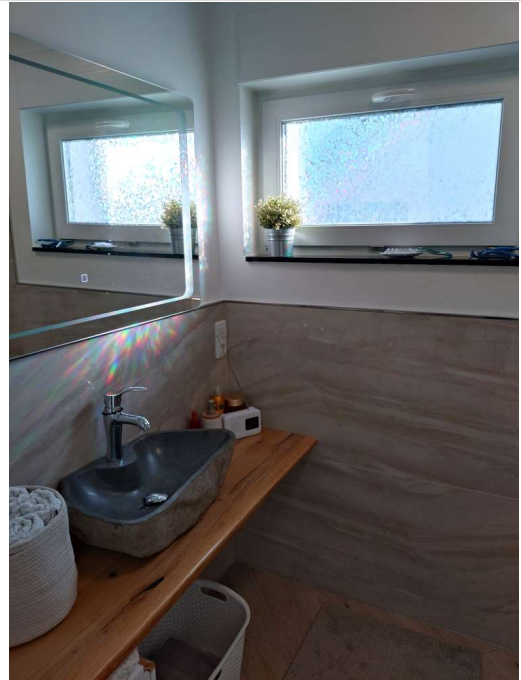


Paul-Heinemann-Str. 57
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 122,50 m²
Kaufpreis: 489.000,00 EUR



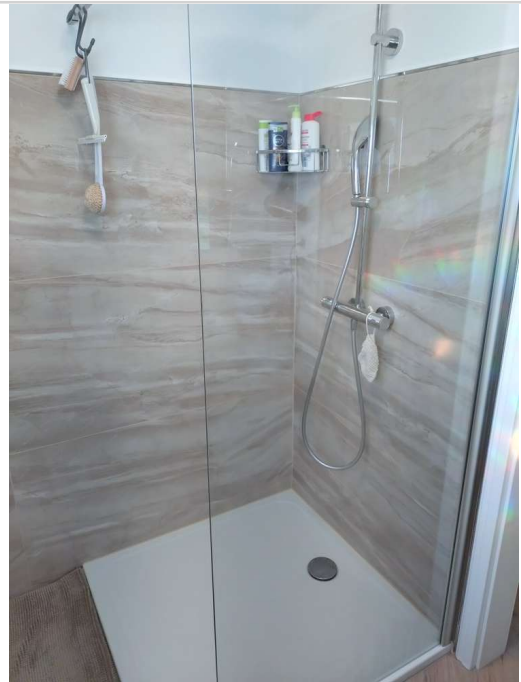
Flurbereich OG



Badezimmer 1



Badezimmer 1.1



Dusche Bad 1

Alles neu!!! Wärmepumpe - ein tip-top Traumhaus, keine Renovierung notwendig, neueste Technik



Paul-Heinemann-Str. 57
52393 Hürtgenwald

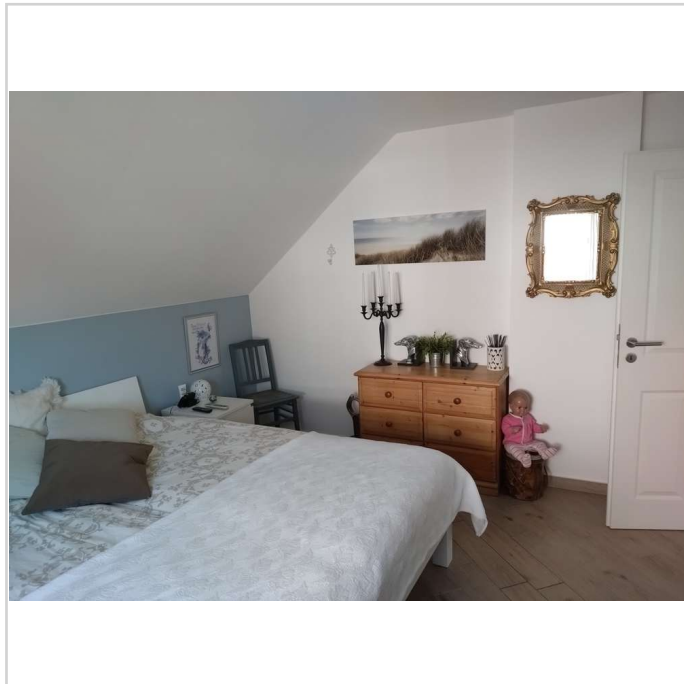
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 122,50 m²
Kaufpreis: 489.000,00 EUR



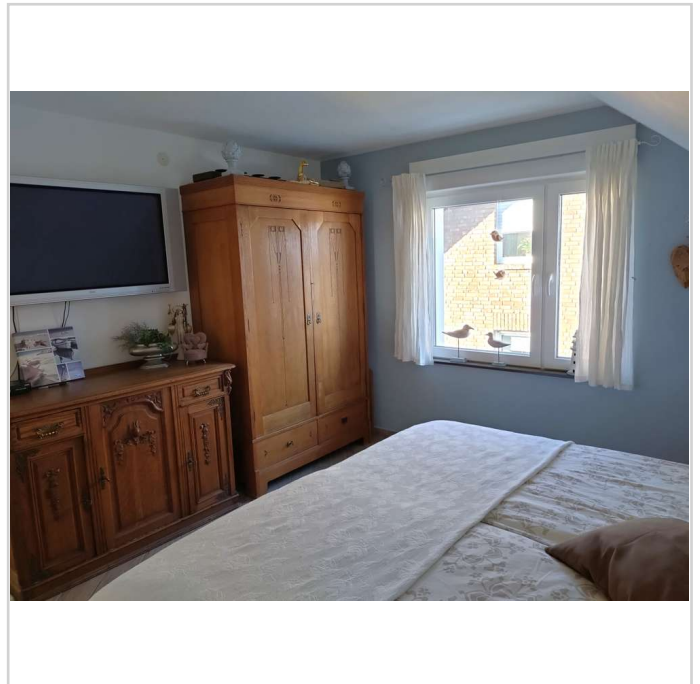
Badezimmer WC 2



Schlafzimmer



Schlafzimmer..



Schlafzimmer.

Alles neu!!! Wärmepumpe - ein tip-top Traumhaus, keine Renovierung notwendig, neueste Technik



Paul-Heinemann-Str. 57
52393 Hürtgenwald

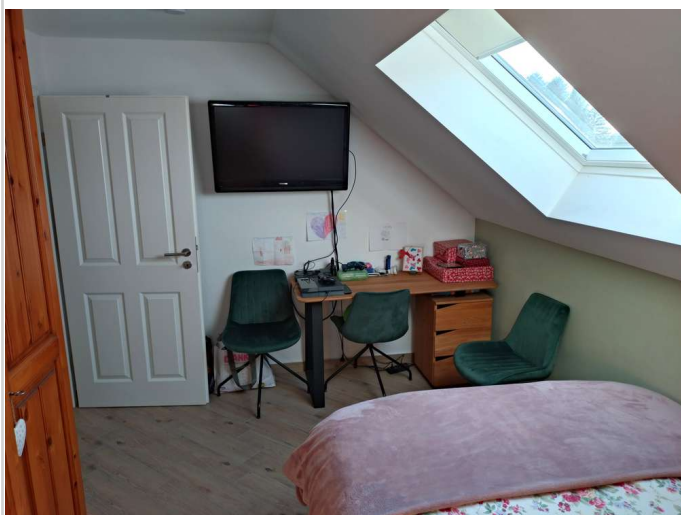
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 122,50 m²
Kaufpreis: 489.000,00 EUR



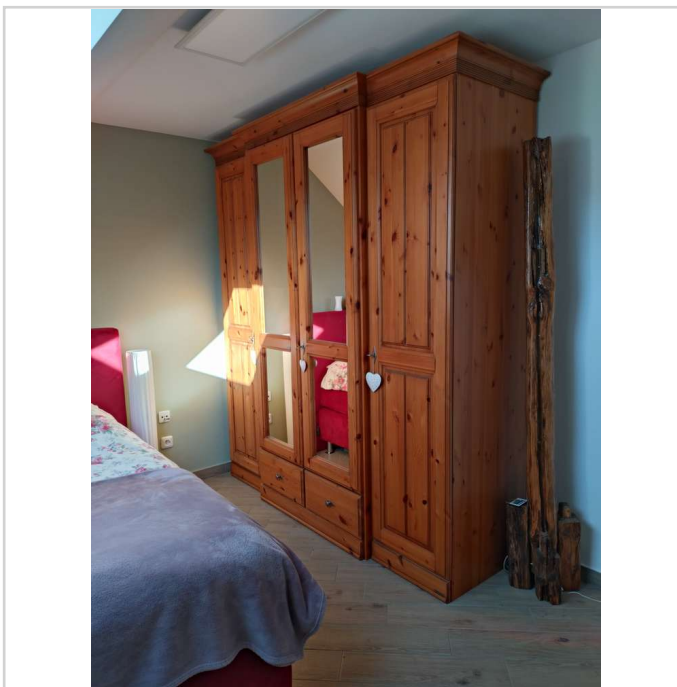
Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2.1



Kinderzimmer 2.2

Alles neu!!! Wärmepumpe - ein tip-top Traumhaus, keine Renovierung notwendig, neueste Technik



Paul-Heinemann-Str. 57
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 122,50 m²
Kaufpreis: 489.000,00 EUR



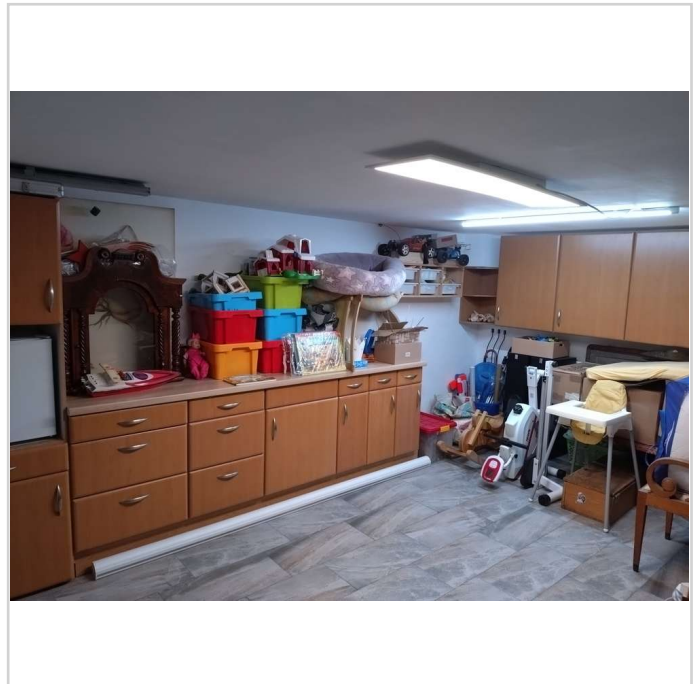
Heizraum



Wärmepumpe



Wärmepumpe außen



Kellerraum 1

Alles neu!!! Wärmepumpe - ein tip-top Traumhaus, keine Renovierung notwendig, neueste Technik



Paul-Heinemann-Str. 57
52393 Hürtgenwald

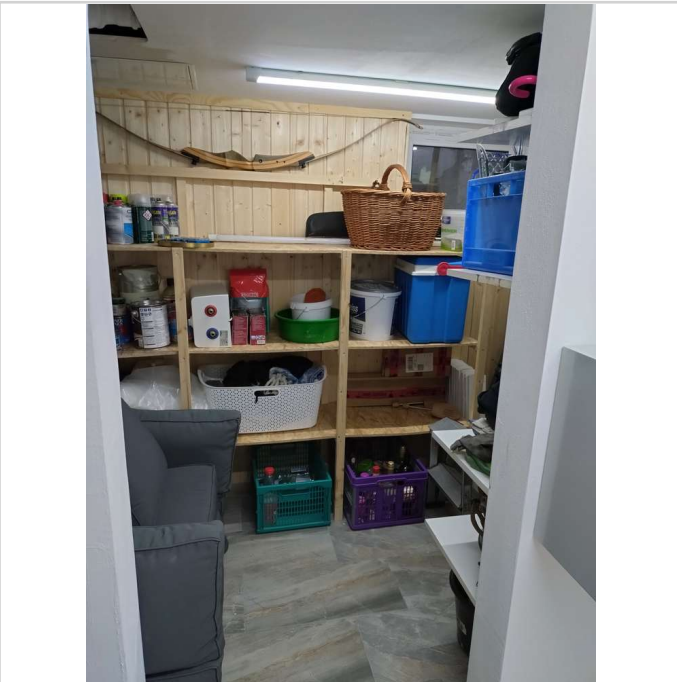
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 122,50 m²
Kaufpreis: 489.000,00 EUR



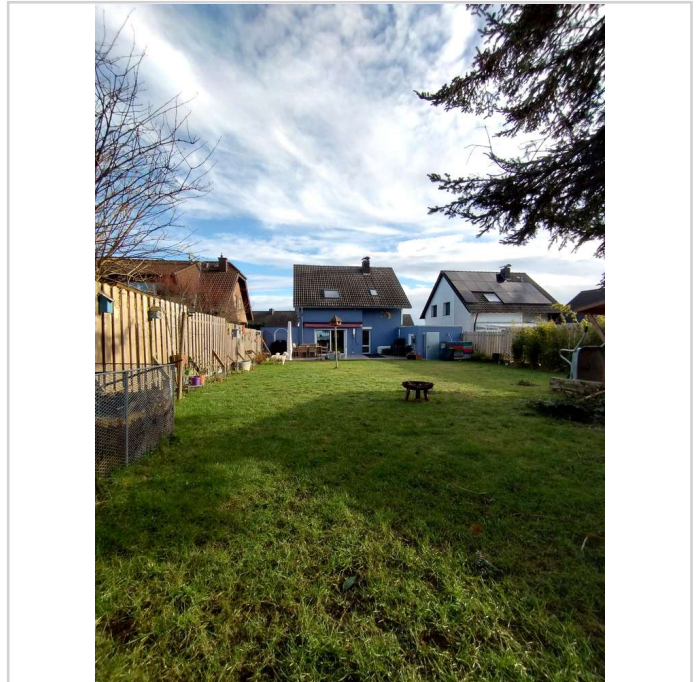
Kellerraum 2



Kellerraum 2.1



Kellerraum 3



Garten

Alles neu!!! Wärmepumpe - ein tip-top Traumhaus, keine Renovierung notwendig, neueste Technik



Paul-Heinemann-Str. 57
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 122,50 m²
Kaufpreis: 489.000,00 EUR



Gartenbereich



Videoüberwachung

Alles neu!!! Wärmepumpe - ein tip-top Traumhaus, keine Renovierung notwendig, neueste Technik



Paul-Heinemann-Str. 57
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 122,50 m²
Kaufpreis: 489.000,00 EUR

