

Großes Wohnhaus mit Ausbaureserve für Einliegerwohnung, 4 Garagen und Südlage



Im Unterdorf 16

52393 Hürtgenwald

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 135,00 m²
Kaufpreis: 259.000,00 EUR

Scout-ID: 157314834
Objekt-Nr.: 523 - B



Ihr Ansprechpartner:

Sieberichs FinanzConsulting

Herr Michael Sieberichs

E-Mail: michael@sieberichs-consulting.de

Mobil: +49 1573 0960533

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

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	507,00 m ²
Nutzfläche ca.:	150,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1954
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2020
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Endenergiebedarf:	266,40 kWh/(m ² *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1954
Bezugsfrei ab:	sofort
Als Ferienwohnung geeignet:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	4

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 Wohnhaus mit Ausbaureserve für Einliegerwohnung, 4 Garagen und Südlage



Im Unterdorf 16

52393 Hürtgenwald

Zimmer:	9,00
Wohnfläche ca.:	135,00 m²
Kaufpreis:	259.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

In zentraler Südlage in der Gemeinde Hürtgenwald steht im anerkanntem Erholungsort Vossenack dieses großzügige Anwesen, bestehend aus einer großen Wohneinheit und Ausbaureserve für eine Einliegerwohnung.

Das Haus wurde ca. im Jahr 1954 in Massivbauweise errichtet. Es ist teilweise mit Fachwerk und Bruchstein verkleidet, teilunterkellert, verfügt auf 2 Etagen über 9 Zimmer, großes und ausbaufähiges Dachgeschoss, das über eine breite und bequeme Zugangstreppe zu erreichen ist.

Die ausgebaut Wohnfläche (ohne Flure) beläuft sich auf ca. 135 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! Somit steht einer Teilvermietung nichts im Wege. Insgesamt sind ca. 150 qm Nutzfläche zusätzlich vorhanden. Beheizt wird das Gebäude über eine zentrale Gasbrennwerttherme aus dem Jahr 2009. Ebenso wird das Warmwasser über diese Anlage aufbereitet.

Ausstattung:

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.

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

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 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

Großes Wohnhaus mit Ausbaureserve für Einliegerwohnung, 4 Garagen und Südlage



Im Unterdorf 16
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 135,00 m²
Kaufpreis: 259.000,00 EUR

im Finanzierungsbereich damit kostenlos.



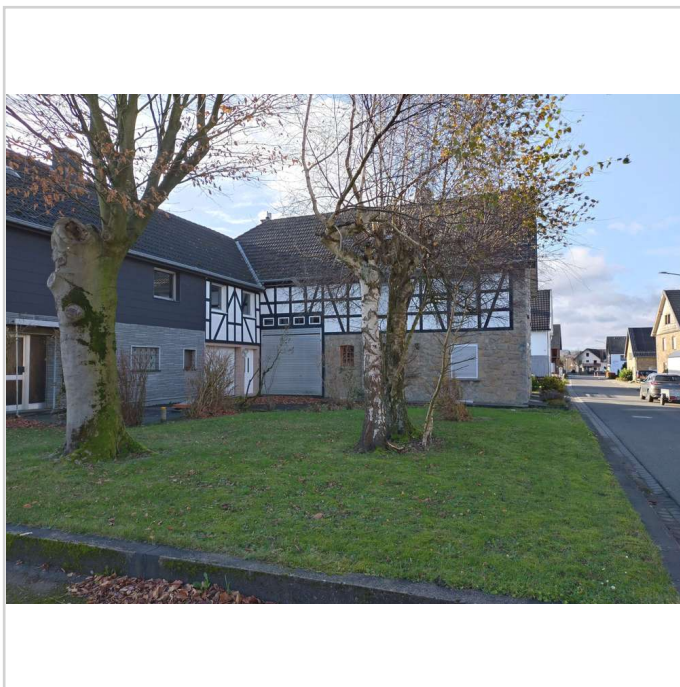
Haupthaus Seitenansicht



Haupthaus Hofansicht



Haupthaus Straßenansicht



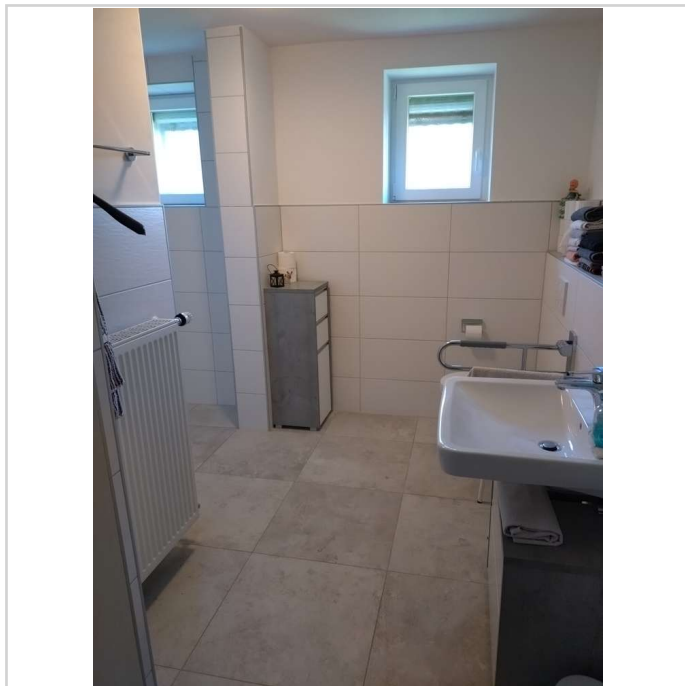
Eingangsbereich

Großes Wohnhaus mit Ausbaureserve für Einliegerwohnung, 4 Garagen und Südlage



Im Unterdorf 16
52393 Hürtgenwald

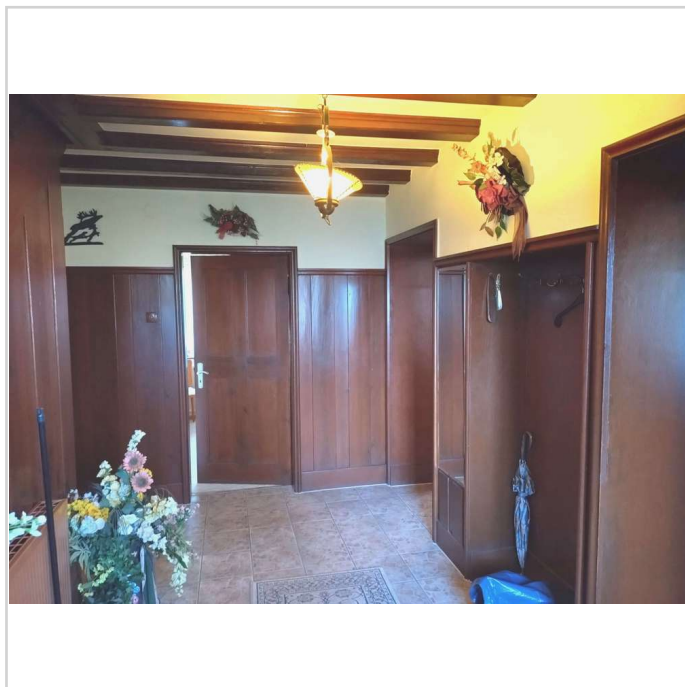
Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 135,00 m²
Kaufpreis: 259.000,00 EUR



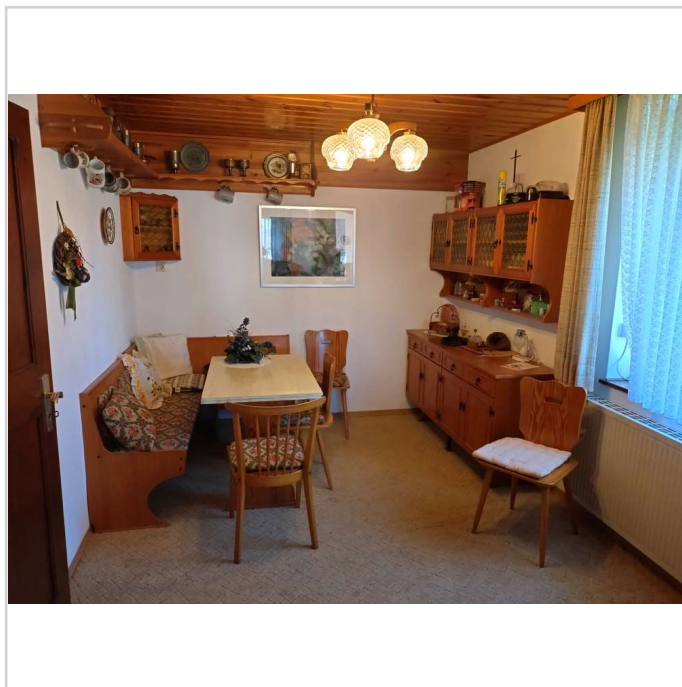
Badezimmer Haupthaus



Heizung



Flur Eingang Haupthaus



Esszimmer Haupthaus

Großes Wohnhaus mit Ausbaureserve für Einliegerwohnung, 4 Garagen und Südlage



Im Unterdorf 16
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 135,00 m²
Kaufpreis: 259.000,00 EUR



Küche



Schlazimmer



Kinderzimmer



Dachterrasse

Großes Wohnhaus mit Ausbaureserve für Einliegerwohnung, 4 Garagen und Südlage



Im Unterdorf 16
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 135,00 m²
Kaufpreis: 259.000,00 EUR



Seite Garagen



Seite Garagen



Ausbaureserve DG Haupthaus (1)



Ausbaureserve DG Haupthaus (2)

Großes Wohnhaus mit Ausbaureserve für Einliegerwohnung, 4 Garagen und Südlage



Im Unterdorf 16
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 135,00 m²
Kaufpreis: 259.000,00 EUR



Ausbaureserve für Loft



Ausbaureserve Loft



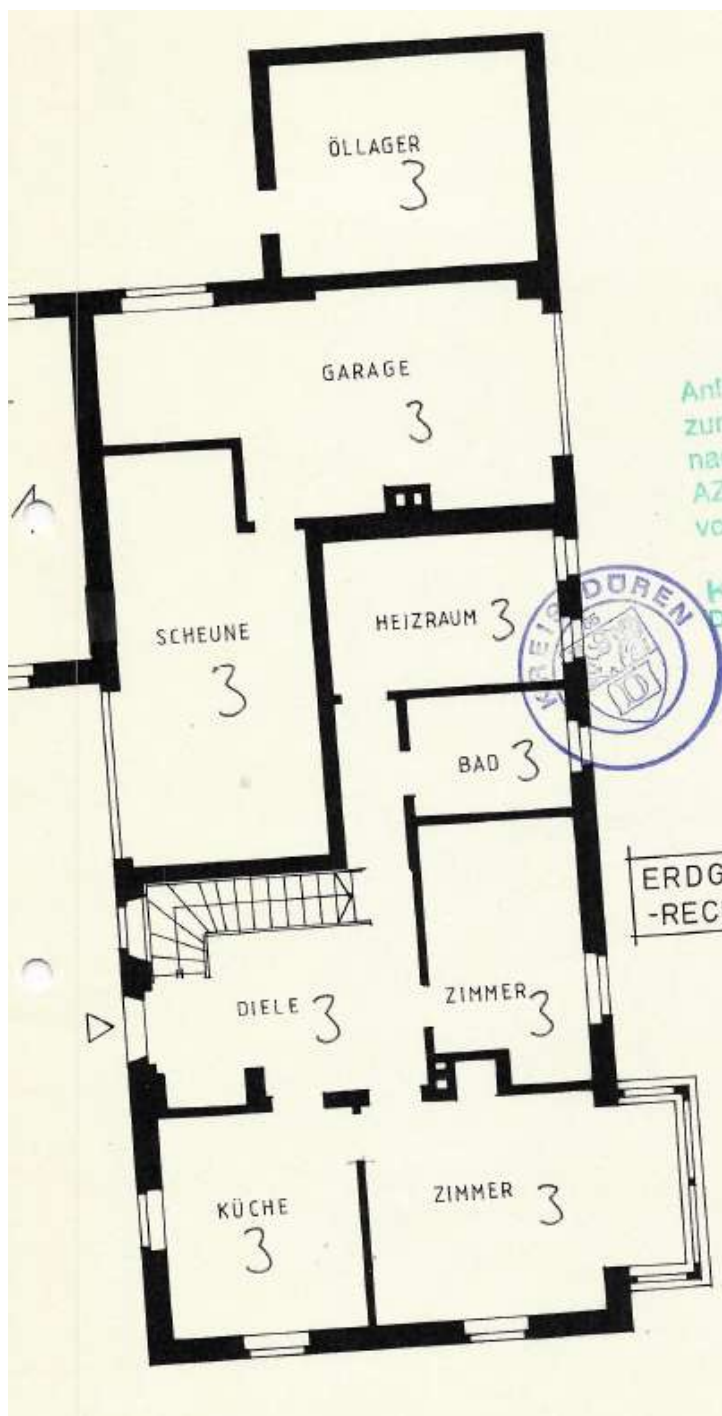
Keller Haupthaus

Großes Wohnhaus mit Ausbaureserve für Einliegerwohnung, 4 Garagen und Südlage



Im Unterdorf 16
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 135,00 m²
Kaufpreis: 259.000,00 EUR



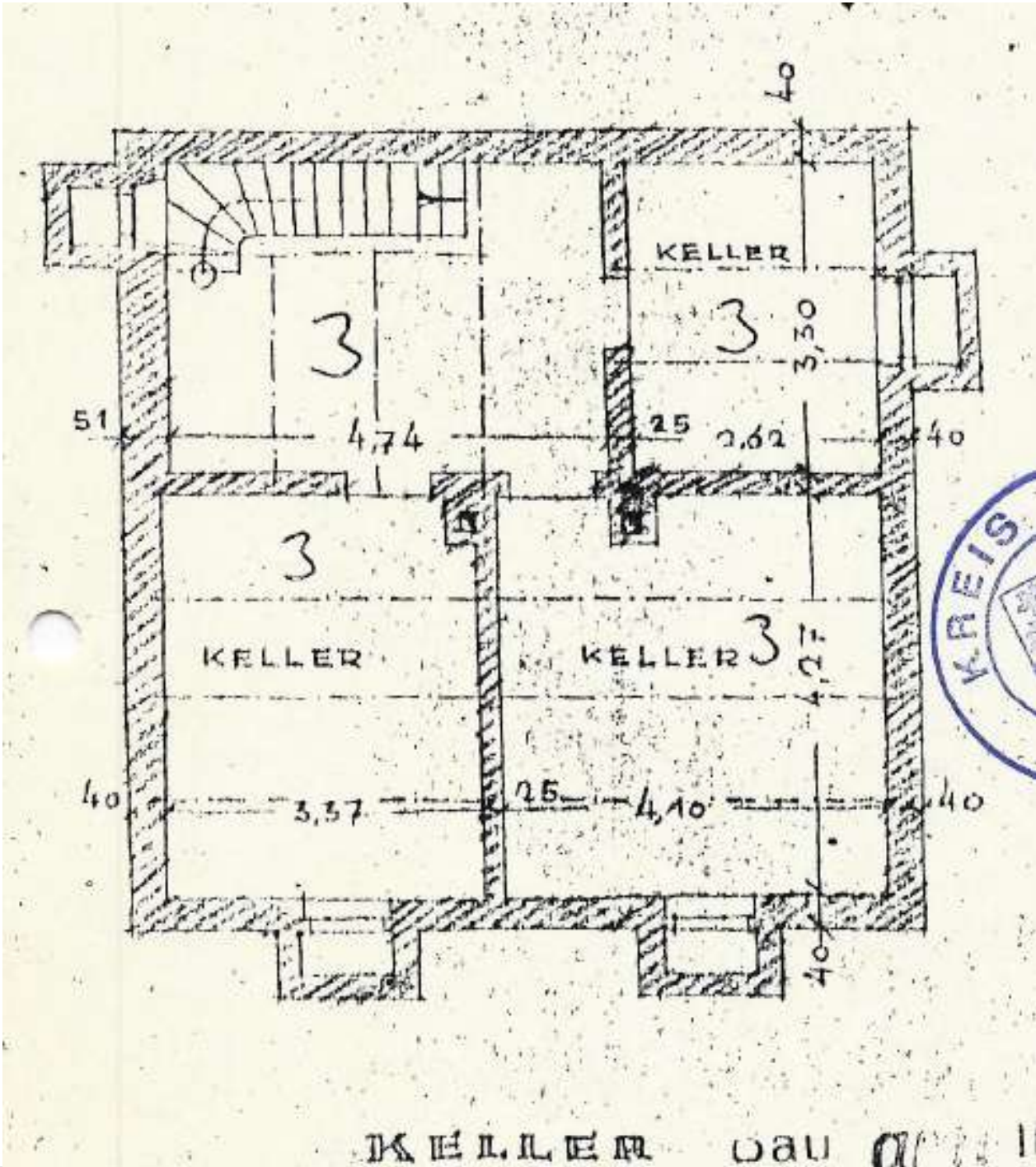
Haupthaus EG

Großes Wohnhaus mit Ausbaureserve für Einliegerwohnung, 4 Garagen und Südlage



Im Unterdorf 16
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 135,00 m²
Kaufpreis: 259.000,00 EUR



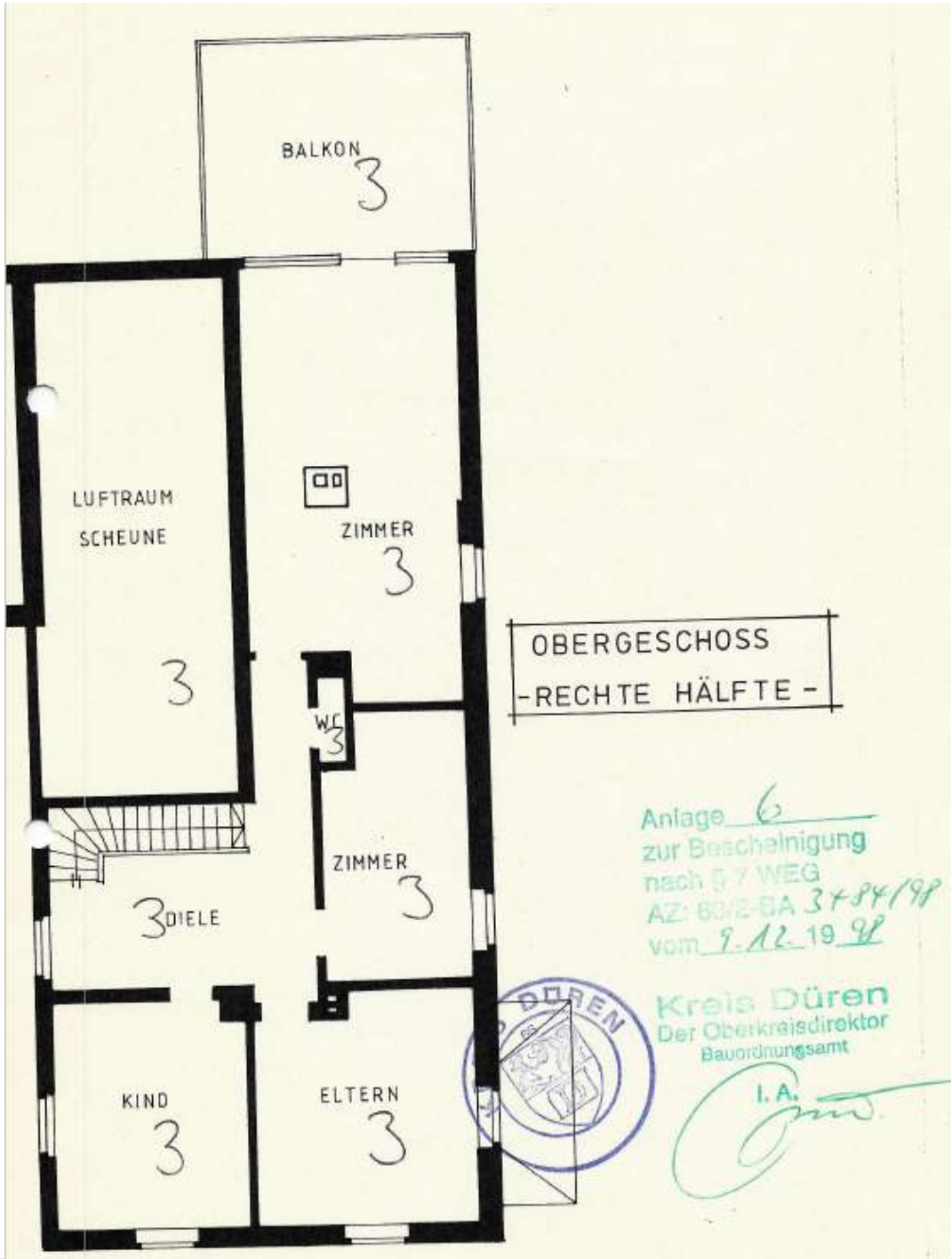
Keller Haupthaus

Großes Wohnhaus mit Ausbaureserve für Einliegerwohnung, 4 Garagen und Südlage



Im Unterdorf 16
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 135,00 m²
Kaufpreis: 259.000,00 EUR



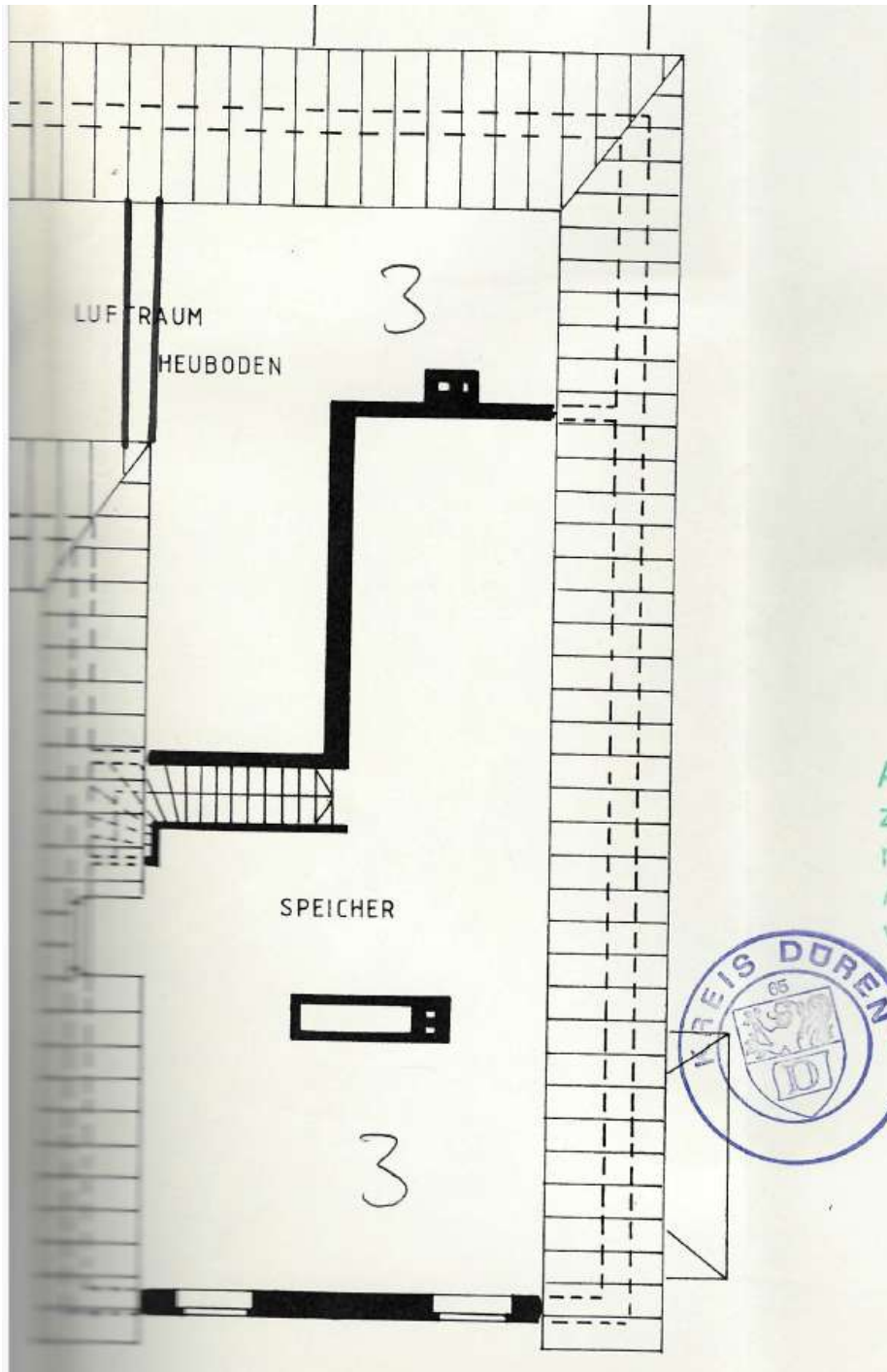
OG Haupthaus

Großes Wohnhaus mit Ausbaureserve für Einliegerwohnung, 4 Garagen und Südlage



Im Unterdorf 16
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 135,00 m²
Kaufpreis: 259.000,00 EUR



Speicher Haupthaus

Großes Wohnhaus mit Ausbaureserve für Einliegerwohnung, 4 Garagen und Südlage



Im Unterdorf 16
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 135,00 m²
Kaufpreis: 259.000,00 EUR

