

Lichtdurchfluteter und sehr gepflegter Bungalow in ruhiger Lage! Geniale Technik! Seltenheit!



Auf den Brechen 35

52372 Kreuzau

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 168,00 m²
Kaufpreis: 629.000,00 EUR

Scout-ID: 157805419
Objekt-Nr.: Kreuzau 113



Ihr Ansprechpartner:

Sieberichs FinanzConsulting

Herr Michael Sieberichs

E-Mail: michael@sieberichs-consulting.de

Mobil: +49 1573 0960533

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

Haustyp:	Bungalow
Grundstücksfläche ca.:	815,00 m ²
Nutzfläche ca.:	70,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	1990
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2020
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	73,75 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	B
Baujahr laut Energieausweis:	1990
Bezugsfrei ab:	nach Absprache
Als Ferienwohnung geeignet:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

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.

Lichtdurchfluteter und sehr gepflegter Bungalow in ruhiger Lage! Geniale Technik! Seltenheit!



Auf den Brechen 35

52372 Kreuzau

Zimmer:	9,00
Wohnfläche ca.:	168,00 m ²
Kaufpreis:	629.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

In perfekter und sehr ruhiger Lage von Kreuzau befindet sich dieser tolle und sehr gut ausgestattete Bungalow. Auf einem liebevoll und parkähnlich angelegten Grundstück mit einer Gesamtfläche von 815 qm genießen Sie Ihre zukünftige kleine Oase von Ruhe und Lebensqualität!

Im Jahr 1990 wurde mit viel gut durchdachter Planung dieses tolle Haus in Massivbauweise errichtet. Bereits beim Betreten des Hauses werden Sie und Ihre Gäste im großzügigen, hellen und offenen Flurbereich empfangen. Es ist kein üblicher Bungalow – viele Feinheiten unterscheiden das Haus von anderen Objekten.

So wurde z. B. der Kellerbereich nur teilweise in die Erde eingelassen und großzügige, teilweise doppelwandige Lichtschächte im Außenbereich des Gebäudes lassen selbst im Kellerbereich das Sonnenlicht derart durch das Haus fluten, dass hier echte Wohnflächen geschaffen werden konnten. Eine Seltenheit!

Auf insgesamt ca. 168 qm Wohnfläche befinden sich 6 Zimmer, Küche, Diele, zwei Badezimmer, ein Gäste-WC sowie ein Vorratsraum, Heizraum und ein separater großer Waschraum. Die Badezimmer sind jeweils mit WC, Waschbecken und Dusche ausgestattet. Das Badezimmer im EG hat zusätzlich noch eine Badewanne.

Die Einbauküche kann auf Wunsch mit übernommen werden.

Der Bungalow wurde immer von den Eigentümern selber bewohnt und ebenso auch gepflegt behandelt, ständig renoviert und immer sehr liebevoll auf dem neuesten Stand gehalten.

Ausstattung:

Doch das Haus besticht nicht nur durch die hellen und großzügigen Räumlichkeiten, sondern auch durch die verbaute Technik und den damit einhergehenden Komfort.

So wurde z. B. die Heizungsanlage im Jahr 2013 mit einem Gasbrennwertgerät und einer Solarthermieanlage neu ausgestattet und selbstverständlich regelmäßig gewartet, zuletzt im November 2024. Durch die Sonneneinstrahlung auf den Solarkollektoren wird die Warmwasseraufbereitung und Heizungsunterstützung automatisch und kostenlos gesteuert. Im Jahr 2017 wurden dann in alle Fenster neue Doppelglasscheiben eingebaut, um optimale Energieeffizienz zu gewährleisten. Die eingebauten Rollläden sind teilweise elektrisch steuerbar.

Durch die perfekte Sonnenausrichtung des Hausdaches wurde dann im Jahr 2020 eine hochwertige Photovoltaikanlage mit einer Nennleistung von ca. 10 kWp installiert. Der produzierte Strom wird in einem äußerst komfortablen und großzügigen Batteriespeicher mit 19 KW Speicherkapazität für die Versorgung des Hauses gespeichert und Überkapazitäten an den Netzbetreiber verkauft. In der angrenzenden Doppelgarage ist eine Wallbox (Ladepunkt) für die Versorgung von Elektroautos installiert und kann sofort genutzt werden.

Überall im EG wurde Fußbodenheizung verbaut, die einen sehr angenehmen Wohnkomfort bietet. Weiterhin kann der Wohnbereich auch durch den großzügigen Kachelofen beheizt werden, der damit eine Wohlfühlatmosphäre verschafft.

Genießen Sie den ruhigen und sehr liebevoll angelegten Garten auf der großen Terrasse in vollen Zügen. Sie finden hier eine Oase der Ruhe für Entspannung oder auch gerne gesellige Stunden vor.

Neben dem Haus befindet sich eine große Doppelgarage mit einer Fläche von ca. 50 qm! Hier ist ausreichend Platz für zwei bis vier (!) PKW sowie sonstige Hobbys. Die komfortable Einfahrtshöhe beider Garagentore beträgt satte 2,60 Meter und ist damit für die Unterbringung eines Wohnwagens oder Wohnmobils bestens geeignet! In dieser Garage befindet sich auch die Wallbox für die Elektroautoladung.

Vor der Garage stehen zudem zwei weitere Stellplätze zur Verfügung.

Eine wirklich sehr gelungene Kombination aus modernster Technik, Komfort und Wohlfühleffekt und damit eine seltene Gelegenheit!

Überzeugen Sie sich selbst und lassen Sie sich hiervon überraschen!

Lage:

Die Infrastruktur ist einfach nur perfekt:

Alles, was das Herz begehrt!

Der Gemeindeort Kreuzau ist mit üppiger Infrastruktur ausgestattet. Neben Metzgerei, Bäckerei, Friseur, Banken und Einkaufsgeschäften befinden sich in kurzer Distanz auch Supermärkte wie Lidl, Aldi, Rewe, dm usw. Selbst die ärztliche Versorgung ist fußläufig gesichert. Ebenso ist für die Freizeitgestaltung auch im Ort ein attraktives Wellenbad, das mit Wasserrutsche und Außenanlage aufwartet, zu finden. Hier kommen Saunaliebhaber auch auf Ihre Kosten, denn ein großzügiger Saunabereich ist ebenfalls vorhanden. Zudem verfügt Kreuzau über einen Skater- und Bewegungspark.

Erholung und Natur ist überall und direkt vor der Haustüre. Im unweit entfernten Nachbarort Obermaubach befindet sich ein wunderschöner Stausee mit der höchsten Fischtreppe NRW's. Unzählige Rad- und Wanderwege in Richtung Eifel garantieren Abwechslung und Erholung! Die 524 km langen Wasserburgen-Route verbindet mehr als 130 Burgen am Rand der Eifel und in die Kölner Bucht. Inmitten von Wäldern, saftigen Wiesen und einem einzigartigen Heidegebiet, dem Natur- und Vogelschutzgebiet „Drover Heide“, bietet sich eine herrliche Fernsicht über die Bördelandschaft bis ins Siebengebirge. Der 180 km lange Rur-Ufer-Radweg verbindet die Quelle in den

Lichtdurchfluteter und sehr gepflegter Bungalow in ruhiger Lage! Geniale Technik! Seltenheit!



Auf den Brechen 35

52372 Kreuzau

Zimmer:	9,00
Wohnfläche ca.:	168,00 m²
Kaufpreis:	629.000,00 EUR

belgischen Ardennen mit der Mündung in die Maas im niederländischen Roermond.

Zu Fuß schnell zu erreichen ist auch die Rurtalbahn, die sich quer durch das Gebiet erstreckt. Hiermit haben Sie die perfekte und schnelle Verbindung zu den Bahnhöfen von Düren/Aachen/Köln/Düsseldorf.

Durch den Osten der Gemeinde verläuft die B 56 (Geilenkirchen – Bonn). Damit ist es der optimale Ausgangspunkt für Berufspendler.

Sonstiges:

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

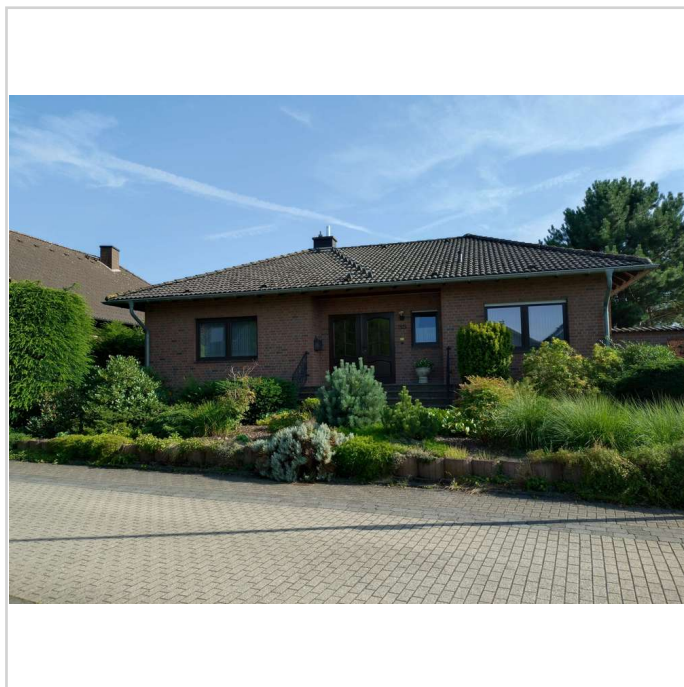
Finanzierungen bieten wir seriös und kompetent zu Top-Konditionen an. Wir haben Zugriff auf derzeit ca. 540 Banken, Versicherungen und Bausparkassen und können Ihnen so maßgeschneiderte Finanzierungen quer durch die Bundesrepublik vermitteln. Lassen Sie sich von unseren Konditionen überraschen!!! Und 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



Hausansicht vorne



Hausansicht Straßenseite

Lichtdurchfluteter und sehr gepflegter Bungalow in ruhiger Lage! Geniale Technik! Seltenheit!



Auf den Brechen 35

52372 Kreuzau

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 168,00 m²
Kaufpreis: 629.000,00 EUR



Doppelgarage



Garage Gartenansicht



Garten 1



Terrasse

Lichtdurchfluteter und sehr gepflegter Bungalow in ruhiger Lage! Geniale Technik! Seltenheit!



Auf den Brechen 35

52372 Kreuzau

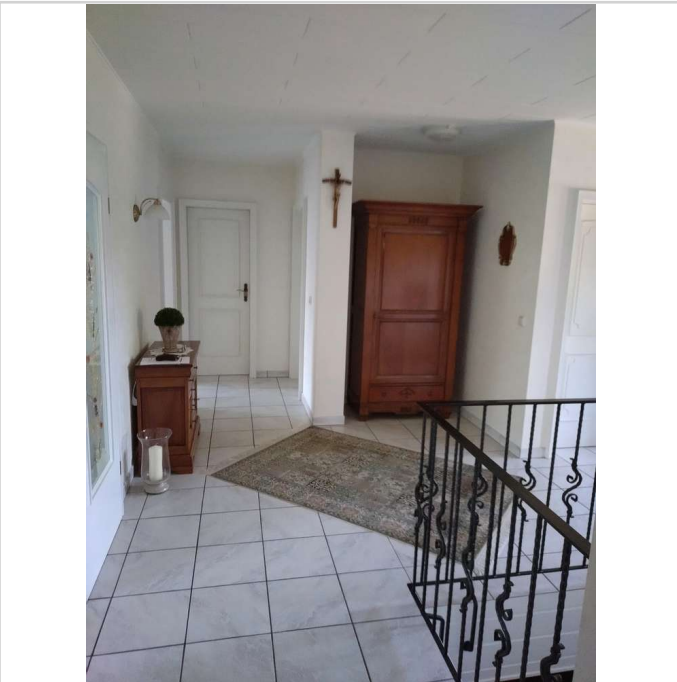
Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 168,00 m²
Kaufpreis: 629.000,00 EUR



Flurbereich



Eingangsbereich



Flurbereich (2)



Küche

Lichtdurchfluteter und sehr gepflegter Bungalow in ruhiger Lage! Geniale Technik! Seltenheit!



Auf den Brechen 35

52372 Kreuzau

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 168,00 m²
Kaufpreis: 629.000,00 EUR



Küche Arbeitsbereich



Wohnzimmer



Wohnzimmer (2)



Kachelofen WZ

Lichtdurchfluteter und sehr gepflegter Bungalow in ruhiger Lage! Geniale Technik! Seltenheit!



Auf den Brechen 35

52372 Kreuzau

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 168,00 m²
Kaufpreis: 629.000,00 EUR



Esszimmer



Gäste WC.



Gäste WC



Schlafzimmer EG

Lichtdurchfluteter und sehr gepflegter Bungalow in ruhiger Lage! Geniale Technik! Seltenheit!



Auf den Brechen 35
52372 Kreuzau

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 168,00 m²
Kaufpreis: 629.000,00 EUR



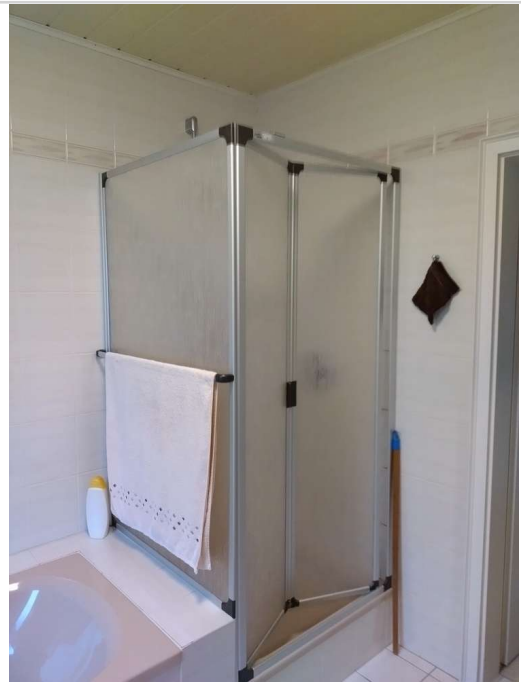
Kinderzimmer



Badezimmer EG



Badezimmer EG.



Dusche EG

Lichtdurchfluteter und sehr gepflegter Bungalow in ruhiger Lage! Geniale Technik! Seltenheit!



Auf den Brechen 35

52372 Kreuzau

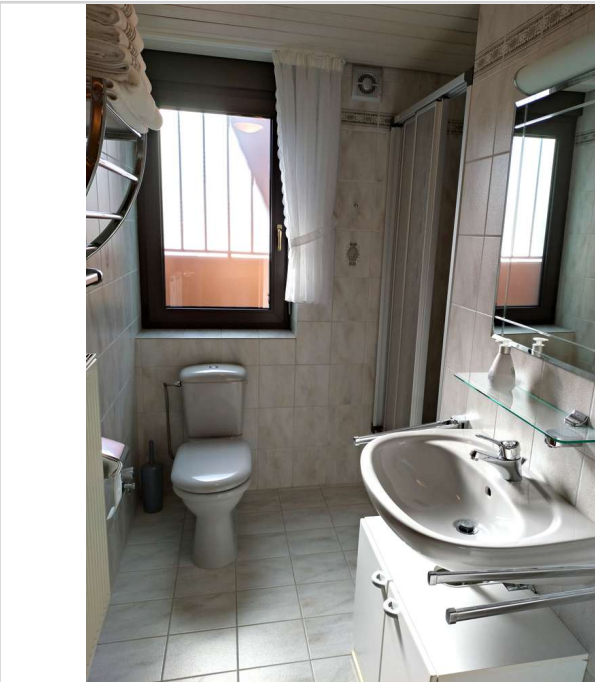
Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 168,00 m²
Kaufpreis: 629.000,00 EUR



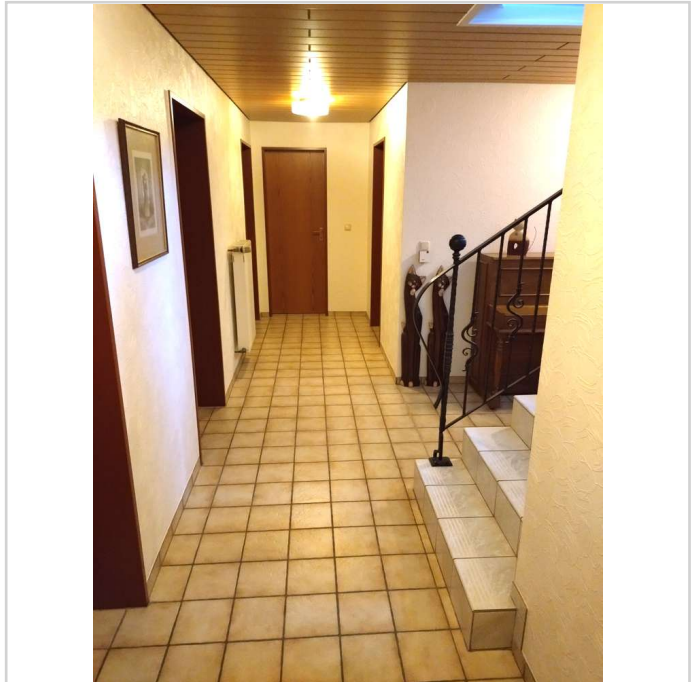
Arbeitszimmer



Bügelzimmer



Badezimmer UG



Flur UG

Lichtdurchfluteter und sehr gepflegter Bungalow in ruhiger Lage! Geniale Technik! Seltenheit!



Auf den Brechen 35

52372 Kreuzau

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 168,00 m²
Kaufpreis: 629.000,00 EUR



Vorratsraum



Waschküche



Heizungsanlage



Batteriespeicher 19 kW

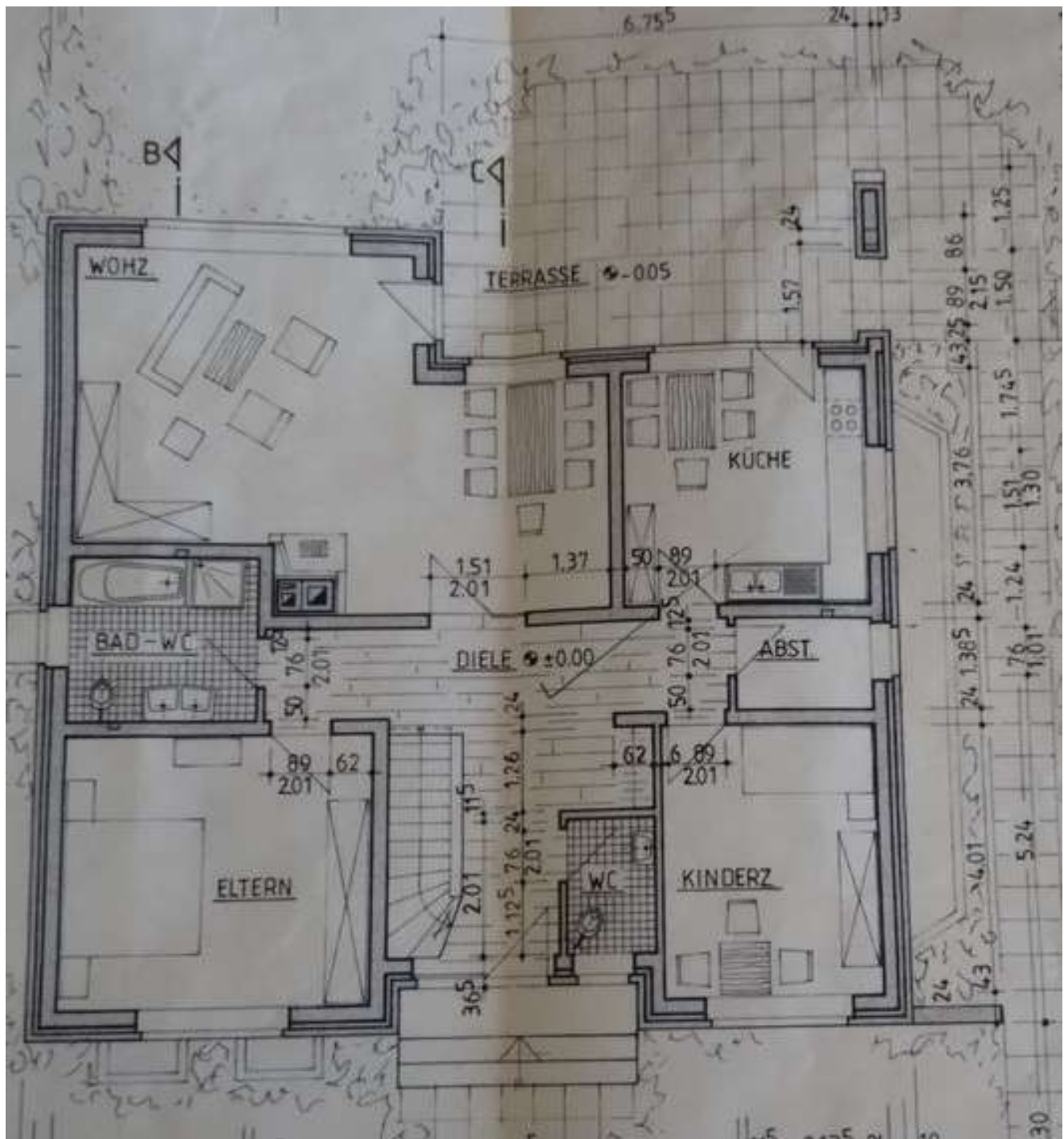
Lichtdurchfluteter und sehr gepflegter Bungalow in ruhiger Lage! Geniale Technik! Seltenheit!



Auf den Brechen 35

52372 Kreuzau

Zimmer:	9,00
Wohnfläche ca.:	168,00 m²
Kaufpreis:	629.000,00 EUR



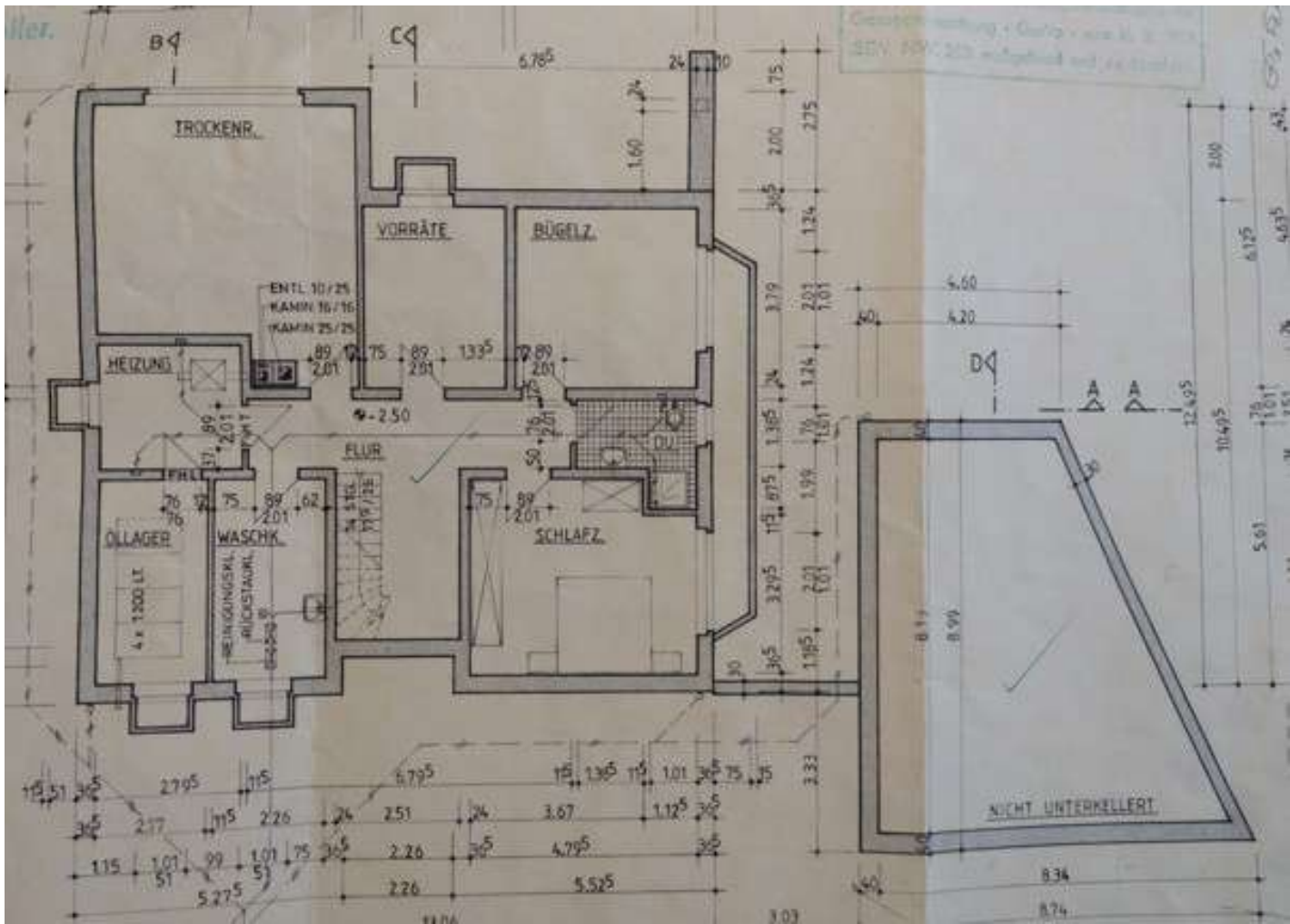
Bauplan EG

Lichtdurchfluteter und sehr gepflegter Bungalow in ruhiger Lage! Geniale Technik! Seltenheit!



Auf den Brechen 35
52372 Kreuzau

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 168,00 m²
Kaufpreis: 629.000,00 EUR



Grundriss UG

Lichtdurchfluteter und sehr gepflegter Bungalow in ruhiger Lage! Geniale Technik! Seltenheit!



Auf den Brechen 35

52372 Kreuzau

Zimmer:	9,00
Wohnfläche ca.:	168,00 m ²
Kaufpreis:	629.000,00 EUR

