

Tip-top Immobilie in perfekter Lage, Erstbezug 2017, neues Bad!, alles renoviert, einzugsbereit



An der Wurzel 18

52393 Hürtgenwald

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 120,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR

Scout-ID: 162989162
Objekt-Nr.: 18 VO



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.:	567,00 m ²
Nutzfläche ca.:	35,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	2016
Qualität der Ausstattung:	Luxus
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2024
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Baujahr laut Energieausweis:	2016
Bezugsfrei ab:	kurzfristig
Als Ferienwohnung geeignet:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

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.

Tip-top Immobilie in perfekter Lage, Erstbezug 2017, neues Bad!, alles renoviert, einzugsbereit



An der Wurzel 18

52393 Hürtgenwald

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	120,00 m ²
Kaufpreis:	449.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

In sehr guter Lage in der Gemeinde Hürtgenwald im anerkanntem Erholungsort Vossenack steht dieses Haus in einer absolut verkehrsberuhigten Spielstraße.

Das im Jahr 2017 bezugsfertige und freistehende Massaeinfamilienfertighaus bietet auf knapp 120 qm (Dachschrägen berücksichtigt - ca. 130 qm Bodenfläche (!) sowie 40 qm Terrasse mit ¼ in der Wohnflächenberechnung enthalten) Platz für die ganze Familie!

Das Badezimmer im Obergeschoss wurde im Jahr 2023/2024 vollständig erneuert und luxuriös ausgestattet! Ebenso wurde das gesamte Objekt vollständig renoviert und ist im Prinzip so und nach Absprache auch kurzfristig beziehbar!

Im Jahr 2024 wurde dann der Außenbereich vor dem Haus vollständig mit neuen Pflastersteinen versehen und der Gartenbereich neu gestaltet.

Ausstattung:

Beim Betreten des Hauses haben Sie bereits einen freien Blick bis in den schönen Gartenbereich. Vorbei an der massiven Buchenholztreppe führt der Flur in den Wohnbereich mit offenem Esszimmer. Gleich im Anschluss dann Platz für eine schöne neue und offen gestaltbare Küche. Direkt neben der Küche ist nochmals ein separater Vorratsraum, der als Speisekammer perfekt genutzt werden kann. Weiterhin befinden sich im Erdgeschoss ein sehr schönes Gäste-WC sowie der großzügige Hauswirtschaftsraum mit Heizungs- und zentraler Belüftungsanlage für das gesamte Haus.

Überall im Haus wurde selbstverständlich Fußbodenheizung verbaut. Die Fenster sind mit 3-fach-Verglasung zur Wärmeschutzdämmung versehen. Durch die gute Wärmedämmung und die entsprechende Vorbereitung durch Fußbodenheizung ist die Umstellung der Gasheizung auf Wärmepumpe schnell und unkompliziert möglich. Die Dachneigungen und Dachausrichtungen eignen sich perfekt für die Installation einer Photovoltaikanlage. Damit können dann die Heiz- und Energiekosten auf ein Minimum reduziert werden! Das Haus wird aktuell über das vorhandene Gasbrennwertgerät mit Unterstützung durch Solarthermie versorgt. Auf dem Dach befinden sich zwei Solarkollektoren für die Heizungs- und Brauchwasserunterstützung mit warmem Wasser.

Für schnelles Internet steht im Haus der Glasfaseranschluss zur Verfügung!

Über die massive und als Blickfang errichtete Massivholztreppe erreichen Sie das Obergeschoss. Hier befinden sich bis zu 3 Schlafräume und ein Badezimmer. Ein Schlafräum wird derzeit als Ankleidezimmer mit Durchgang vom Schlafzimmer genutzt.

Auf dem 567 qm großen und eingezäunten Grundstück ist ausreichend Platz für diverse Hobbys der ganzen Familie!

ausreichend Platz für diverse Hobbys der ganzen Familie!

In der ruhig gelegenen Anliegerstraße können Sie im schönen Gartenbereich Ruhe und Erholung genießen.

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

Neben dem Haus befindet sich eine Garage und ausreichend Stellplätze für mehrere Autos.

Zum Gartenbereich gehört eine große Terrasse (ca. 40 qm) mit großer Überdachung. Die Garage wurde im Gartenbereich verlängert und verfügt über einen separaten Abstellraum für alles, was zusätzlich untergebracht werden sollte. Ebenso steht hierfür auch das Gartenhaus zur Verfügung.

Lassen Sie sich überraschen!

Lage:

Die Lage des Hauses ist in einer ruhigen Wohngegend in einer verkehrsberuhigten Spielstraße im Ortsteil 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 wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

Anerkannter Erholungsort Vossenack:

Die Gemeinde wird in die Ortsteile Gey, Horm, Straß, Schafberg, Großhau, Kleinhau, Bergstein, Brandenberg, 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.

Tip-top Immobilie in perfekter Lage, Erstbezug 2017, neues Bad!, alles renoviert, einzugsbereit



An der Wurzel 18
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 120,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR

Fußläufig sind in 5 Minuten 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 Kleinbau (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. 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 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.

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen stammen gänzlich vom Verkäufer. Der Inhalt dieses Exposés wurde zudem mit großer Sorgfalt zusammengestellt.



Hausansicht



Straßenansicht 1

Tip-top Immobilie in perfekter Lage, Erstbezug 2017, neues Bad!, alles renoviert, einzugsbereit



An der Wurzel 18
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 120,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Seitenansicht 2



Wohnbereich



Wohnbereich -



Küche

Tip-top Immobilie in perfekter Lage, Erstbezug 2017, neues Bad!, alles renoviert, einzugsbereit

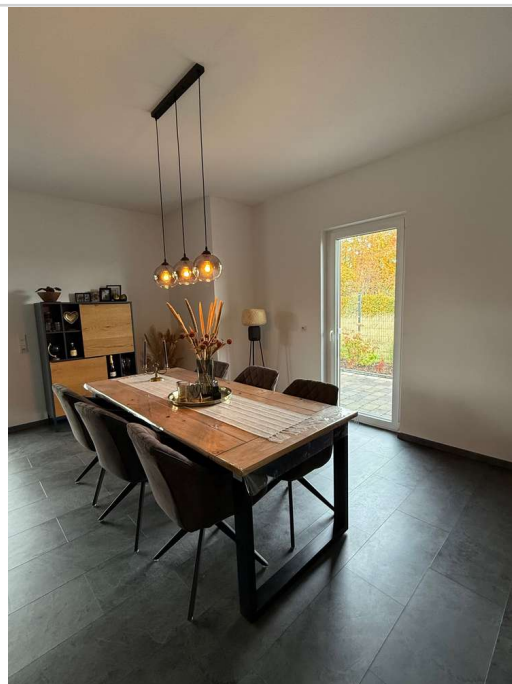


An der Wurzel 18
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 120,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Küchenblock



Essbereich



Badezimmer -



Badezimmer Waschtisch

Tip-top Immobilie in perfekter Lage, Erstbezug 2017, neues Bad!, alles renoviert, einzugsbereit



An der Wurzel 18
52393 Hürtgenwald

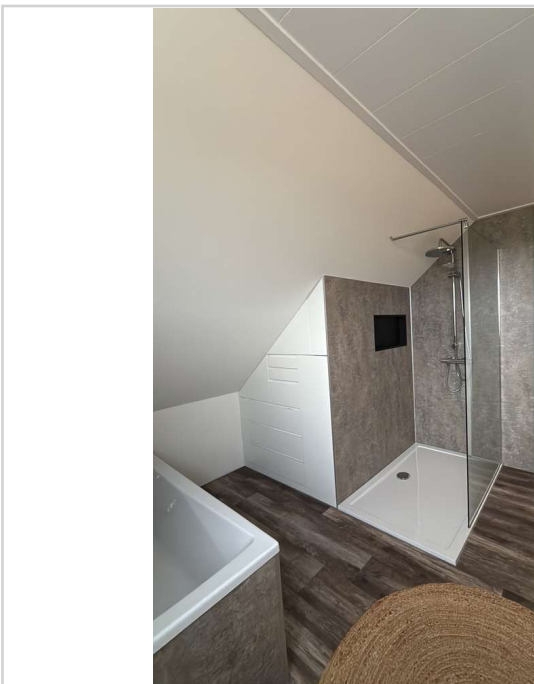
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 120,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Waschtisch



Badewanne



Badezimmer



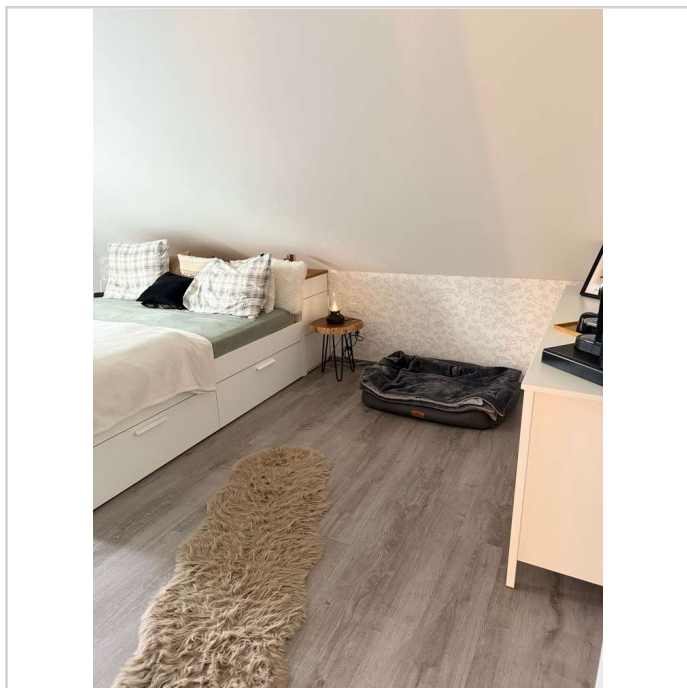
Elternschlafzimmer

Tip-top Immobilie in perfekter Lage, Erstbezug 2017, neues Bad!, alles renoviert, einzugsbereit

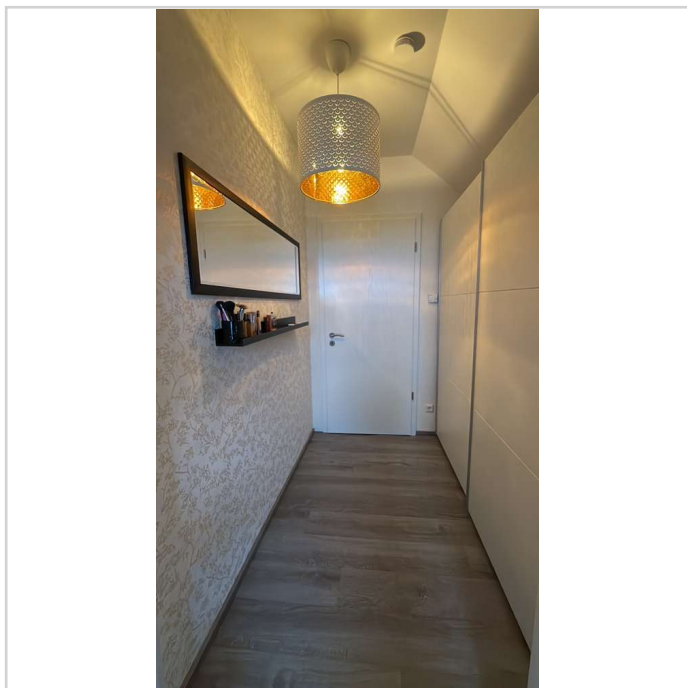


An der Wurzel 18
52393 Hürtgenwald

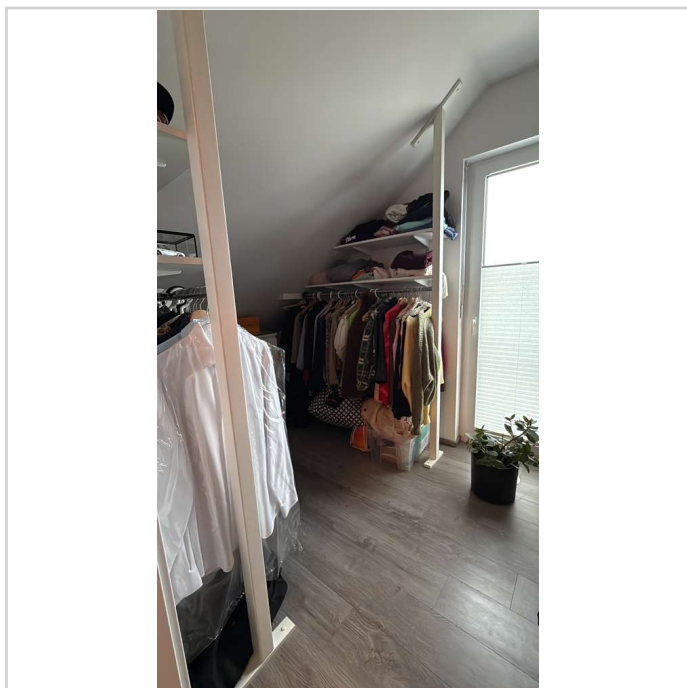
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 120,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



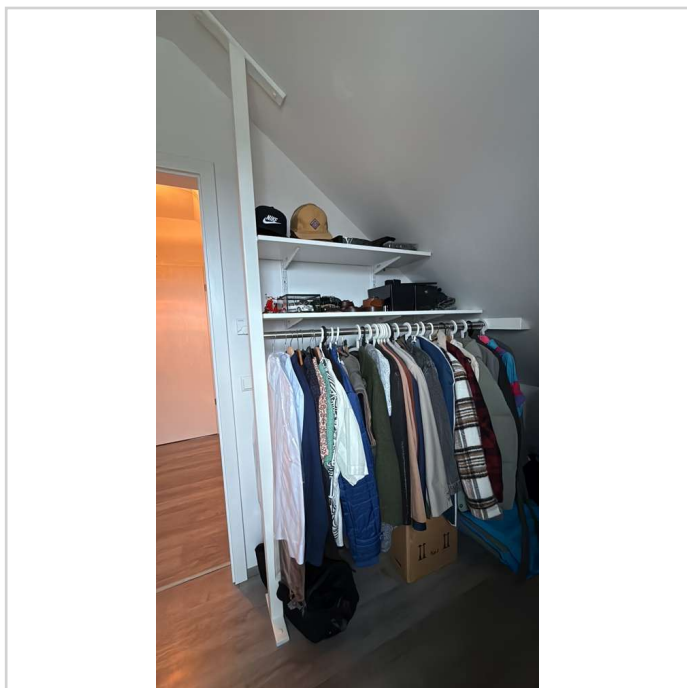
Schlafbereich



Flur Ankleidezimmer



Ankleidezimmer 2



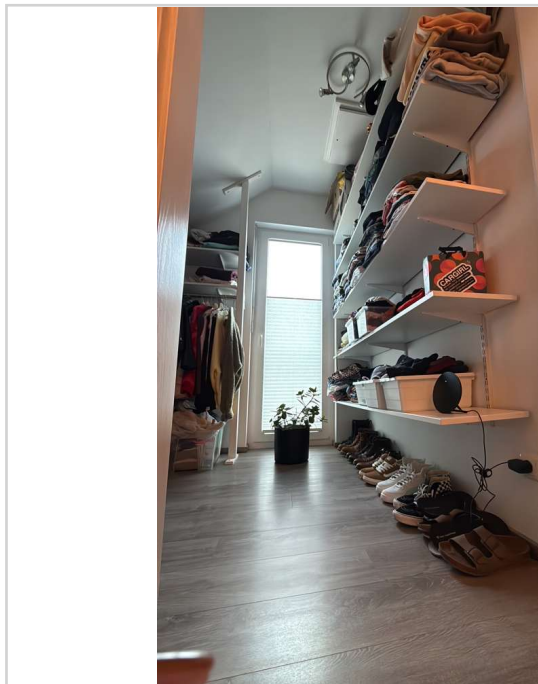
Ankleidezimmer 3

Tip-top Immobilie in perfekter Lage, Erstbezug 2017, neues Bad!, alles renoviert, einzugsbereit

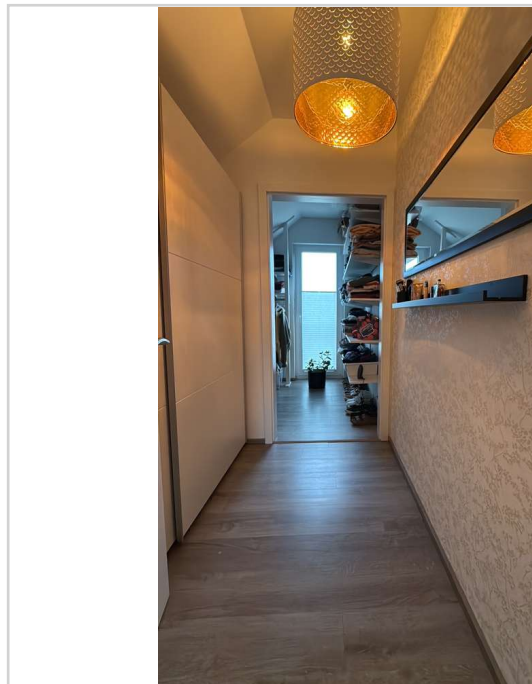


An der Wurzel 18
52393 Hürtgenwald

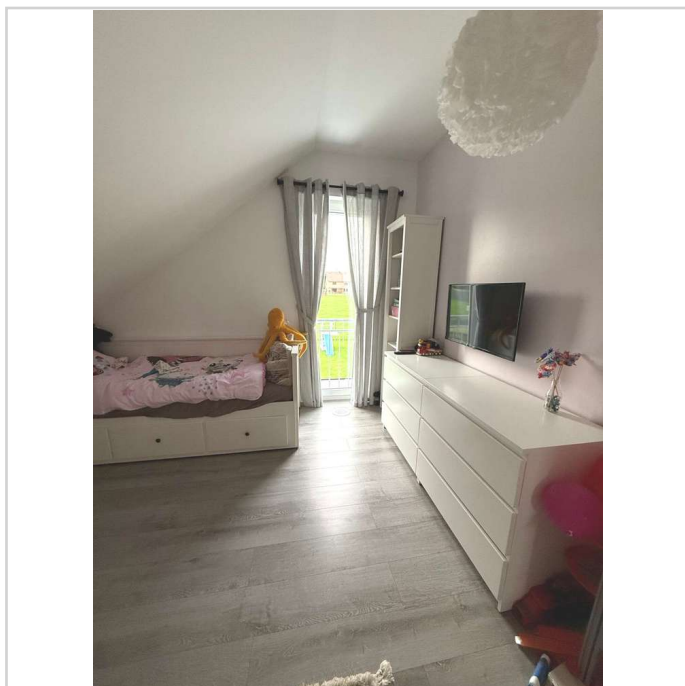
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 120,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



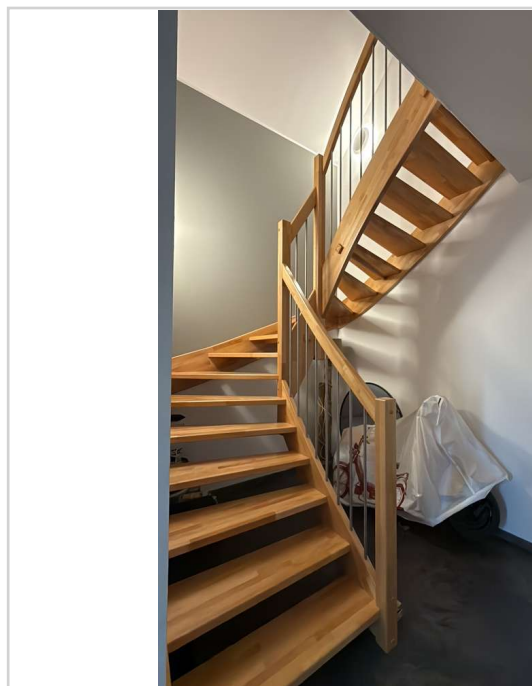
Ankleidezimmer 4



Ankleidezimmer



Kinderzimmer



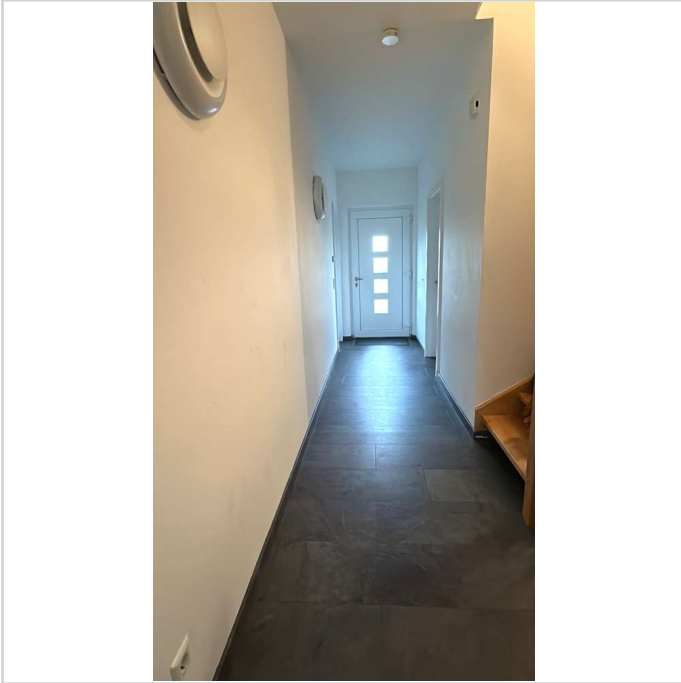
Treppenhaus

Tip-top Immobilie in perfekter Lage, Erstbezug 2017, neues Bad!, alles renoviert, einzugsbereit



An der Wurzel 18
52393 Hürtgenwald

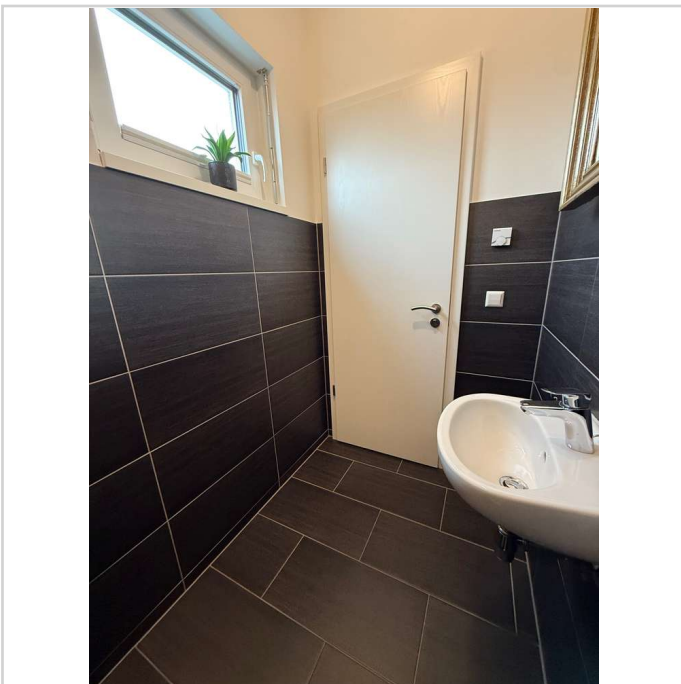
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 120,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



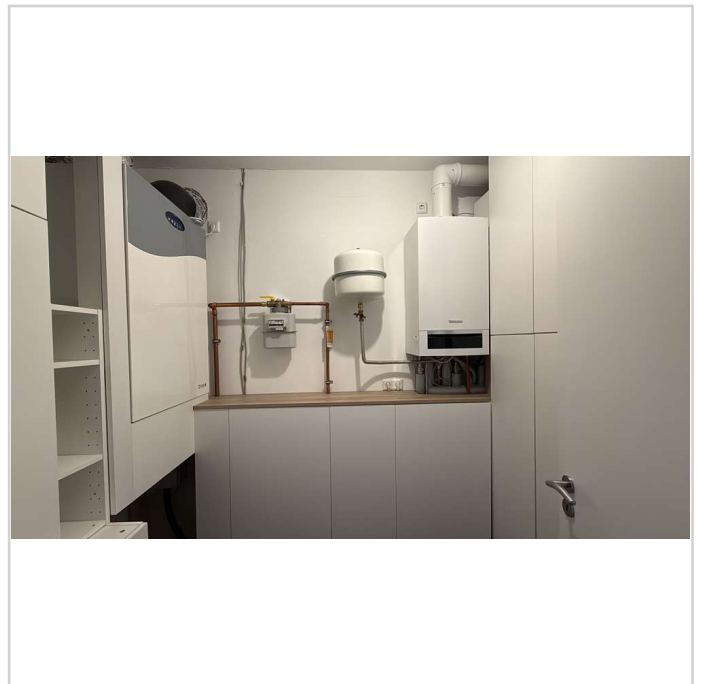
Flur Eingang



Gäste WC



Gäste WC innen



HWR Heizung

Tip-top Immobilie in perfekter Lage, Erstbezug 2017, neues Bad!, alles renoviert, einzugsbereit



An der Wurzel 18
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 120,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



HWR Lüftungsanlage



Gartenansicht



Garten



Hausansicht Durchgang Garten

Tip-top Immobilie in perfekter Lage, Erstbezug 2017, neues Bad!, alles renoviert, einzugsbereit



An der Wurzel 18
52393 Hürtgenwald

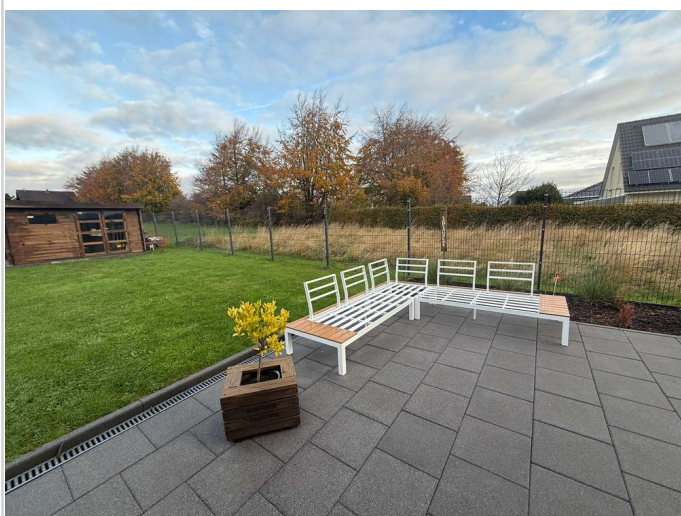
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 120,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Terrasse mit Sitzlounge



Garten mit Terrassenüberdachung



Terrasse



Seitenansicht

Tip-top Immobilie in perfekter Lage, Erstbezug 2017, neues Bad!, alles renoviert, einzugsbereit



An der Wurzel 18
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 120,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Straßenansicht 3



Straßenansicht 4

Tip-top Immobilie in perfekter Lage, Erstbezug 2017, neues Bad!, alles renoviert, einzugsbereit



An der Wurzel 18
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 120,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR

