

Zweifamilien-Doppelhaushälfte, eine Wohnung fertig, eine Wohnung ausbaureif - somit dann neu!!!



Im Unterdorf 18

52393 Hürtgenwald

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 142,00 m²
Kaufpreis: 249.000,00 EUR

Scout-ID: 166140539
Objekt-Nr.: VO-BR-2



Ihr Ansprechpartner:

Sieberichs FinanzConsulting

Herr Michael Sieberichs

E-Mail: michael@sieberichs-consulting.de

Mobil: +49 1573 0960533

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

Haustyp:	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche ca.:	1.400,00 m ²
Nutzfläche ca.:	30,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Baujahr:	1954
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2004
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	266,40 kWh/(m ² *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1954
Bezugsfrei ab:	sofort
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.

Zweifamilien-Doppelhaushälfte, eine Wohnung fertig, eine Wohnung ausbaureif - somit dann neu!!!



Im Unterdorf 18

52393 Hürtgenwald

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	142,00 m ²
Kaufpreis:	249.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Im anerkanntem Erholungsort Vossenack befindet sich diese tolle Doppelhaushälfte, die als Zweifamilienhaus oder als Einzelhaus genutzt werden kann.

Auf dem ca. 1.400 großen privaten und nach Süden ausgerichteten Grundstück können Sie alle möglichen Hobbys betreiben, einen Swimmingpool errichten oder eine Relaxoase erschaffen! Oder einfach nur einen wunderschönen Garten anlegen und sich wohlfühlen!

Das Haus besteht aus zwei getrennten Wohneinheiten. Eine Wohnung (ca. 50 qm) im Obergeschoß ist vor ca. 22 Jahren vollständig neu errichtet worden. Die andere Wohneinheit (ca. 92 qm) befindet sich noch im Rohbauzustand. Das ist die ideale Gelegenheit, alles in dieser Wohnung neu zu verlegen und zu gestalten! Damit hätten Sie z. B. eine Fussbodenheizung mit Wunschbodenbelägen, ein neues Badezimmer und ein nach Süden ausgerichtetes Wohnzimmer mit Kaminofen (der Anschluss ist bereits vorhanden).

Falls die Wohnfläche von 92 qm zu klein ist, können die Wohnungen problemlos miteinander verbunden werden!

Die Dacheindeckung ist mit Frankfurter Ziegeln hergestellt und völlig in Ordnung!

Beheizt wird das Haus mit einer Gastherme, die repariert oder ausgetauscht werden muss.

Die vorhandene Küche kann mit übernommen werden

Ausstattung:

Das Haus wurde ca. im Jahr 1954/1956 in Massivbauweise errichtet und teilweise Wärme gedämmt. Es gibt einen von innen und von außen begehbaren Bunkerkeller, der gleichzeitig für die Versorgungsleitungen (Gas, Wasser und Strom) genutzt wird.

Die Wohnung im EG und 1. OG besteht aus Flur, Küche, Wohn- und Esszimmer, Abstell- oder Hauswirtschaftsraum mit WC, Zwischenlager/Gartenausgang und einer Garage mit Grube. Hier kommen Auto-Hobbybastler auf ihre Kosten!

Das Dachgeschoss ist so groß, dass hier ein super tolles Zimmer zusätzlich entstehen kann!

Die zweite Wohnung im OG hat einen separaten Hauseingang, einen Balkon, Schlafzimmer, Badezimmer, Dachboden und ein Wohnzimmer mit angrenzender Küche. Die Küche kann mit übernommen werden.

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.

ist in 100 Metern zu Fuß zu erreichen.

ist in 100 Metern 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.

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 nur 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.

Zweifamilien-Doppelhaushälfte, eine Wohnung fertig, eine Wohnung ausbaureif - somit dann neu!!!



Im Unterdorf 18
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 142,00 m²
Kaufpreis: 249.000,00 EUR



Rückansicht



Gartenansicht



Straßenansicht (2)



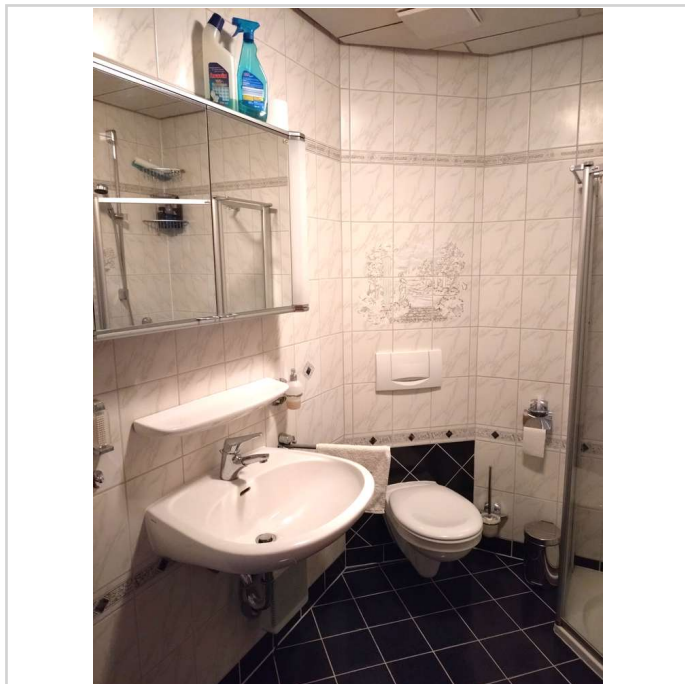
Straßenansicht

Zweifamilien-Doppelhaushälfte, eine Wohnung fertig, eine Wohnung ausbaureif - somit dann neu!!!

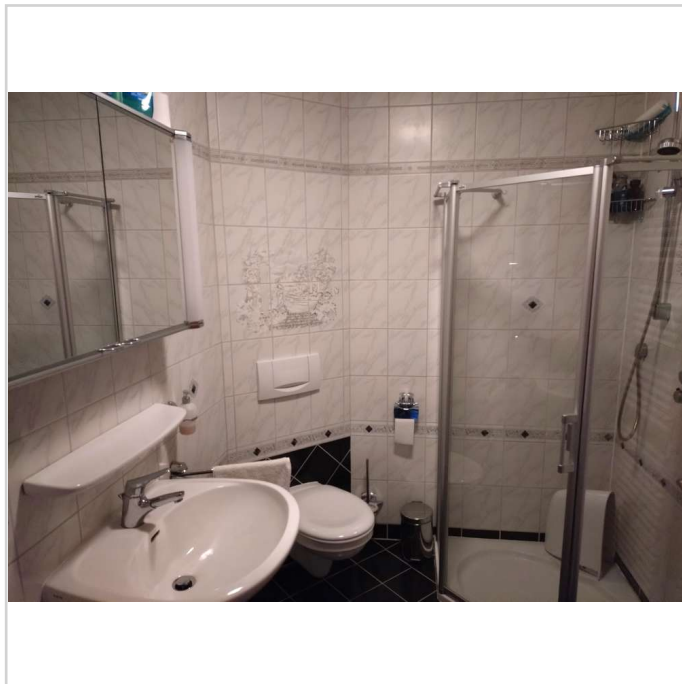


Im Unterdorf 18
52393 Hürtgenwald

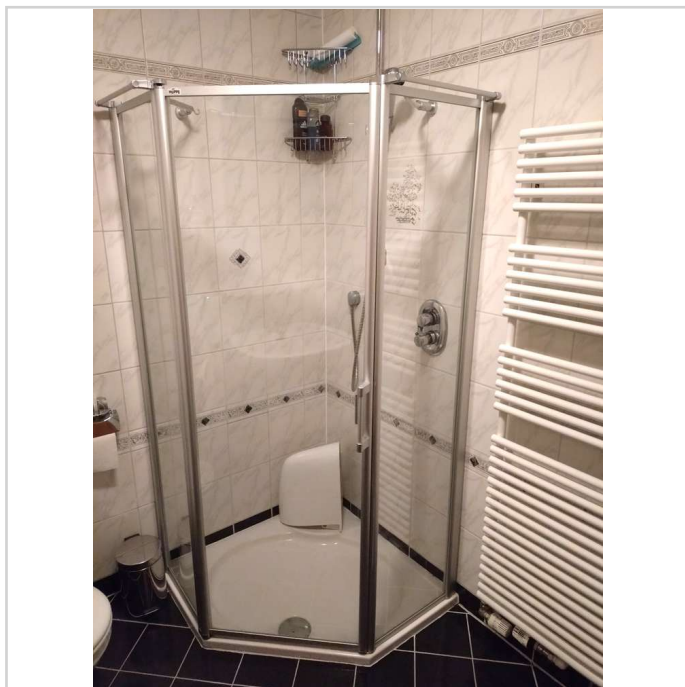
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 142,00 m²
Kaufpreis: 249.000,00 EUR



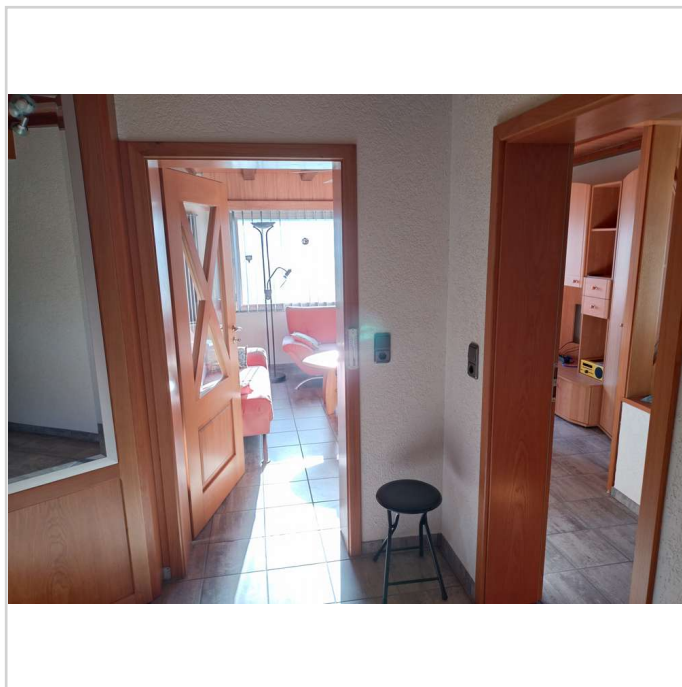
Badezimmer Wohnung (3)



Badezimmer Wohnung (1)



Badezimmer Wohnung (2)



Eingang Wohnung

Zweifamilien-Doppelhaushälfte, eine Wohnung fertig, eine Wohnung ausbaureif - somit dann neu!!!



Im Unterdorf 18
52393 Hürtgenwald

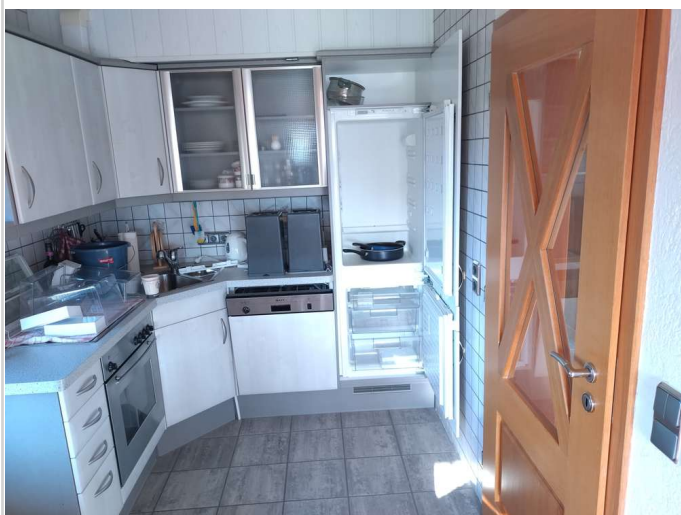
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 142,00 m²
Kaufpreis: 249.000,00 EUR



Wohnzimmer Wohnung (2)



Wohnzimmer Wohnung (1)



Küche Wohnung



Schlafzimmer Wohnung

Zweifamilien-Doppelhaushälfte, eine Wohnung fertig, eine Wohnung ausbaureif - somit dann neu!!!



Im Unterdorf 18
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 142,00 m²
Kaufpreis: 249.000,00 EUR



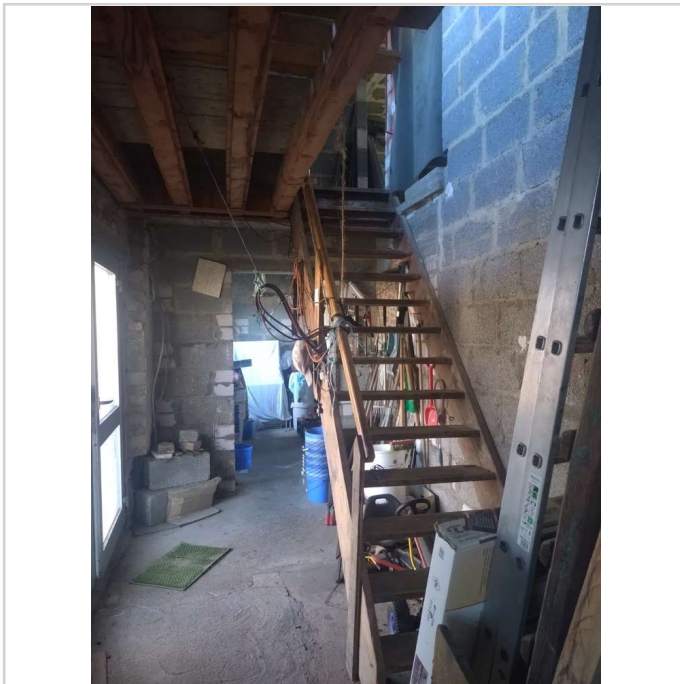
Wohnung Schlafzimmer



Balkon Wohnung



Garten



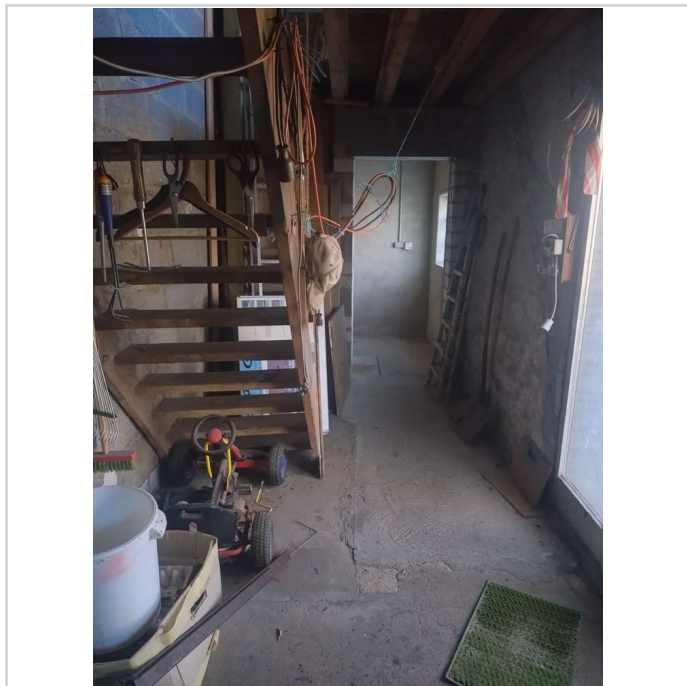
Flur Wohnung EG (2)

Zweifamilien-Doppelhaushälfte, eine Wohnung fertig, eine Wohnung ausbaureif - somit dann neu!!!



Im Unterdorf 18
52393 Hürtgenwald

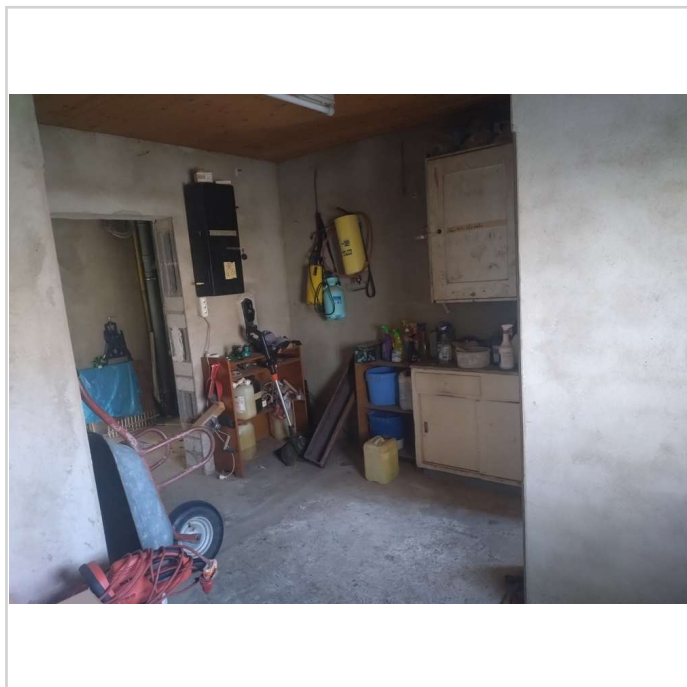
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 142,00 m²
Kaufpreis: 249.000,00 EUR



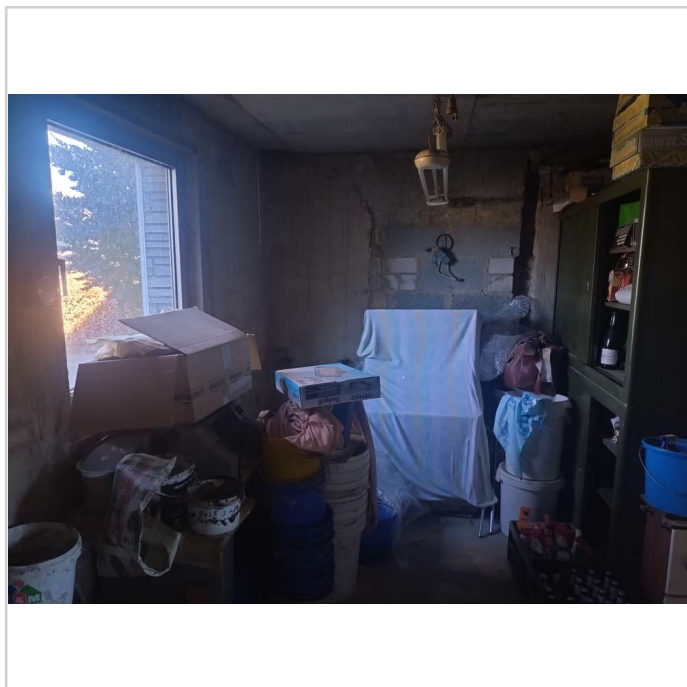
Flur Wohnung EG



Ofen Wohnzimmer



Hauswirtschaftsraum



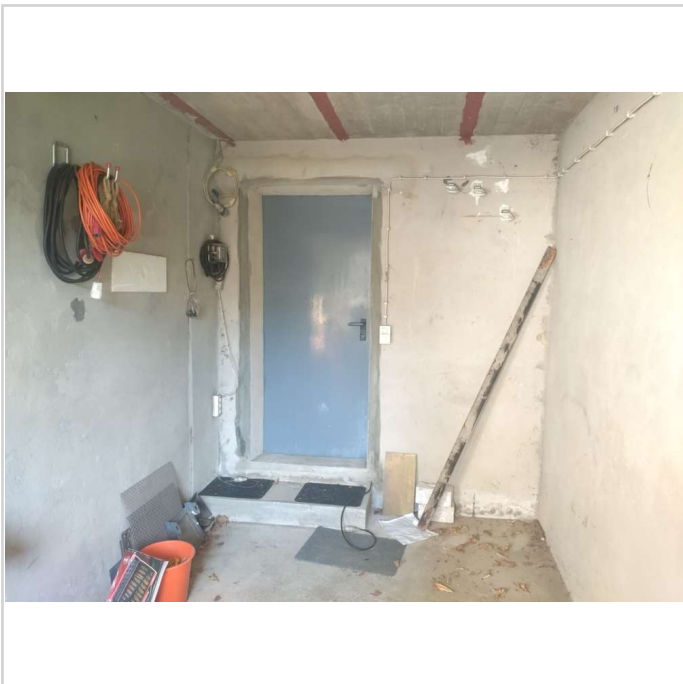
Küche

Zweifamilien-Doppelhaushälfte, eine Wohnung fertig, eine Wohnung ausbaureif - somit dann neu!!!

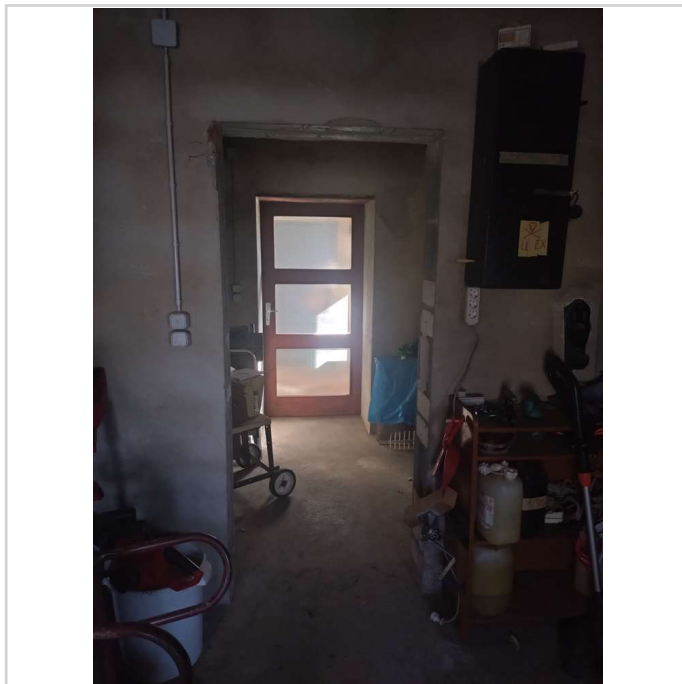


Im Unterdorf 18
52393 Hürtgenwald

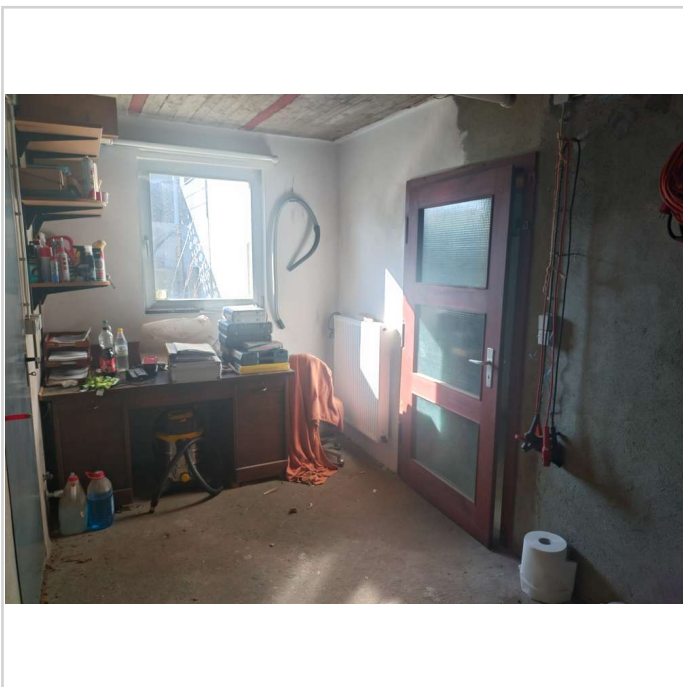
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 142,00 m²
Kaufpreis: 249.000,00 EUR



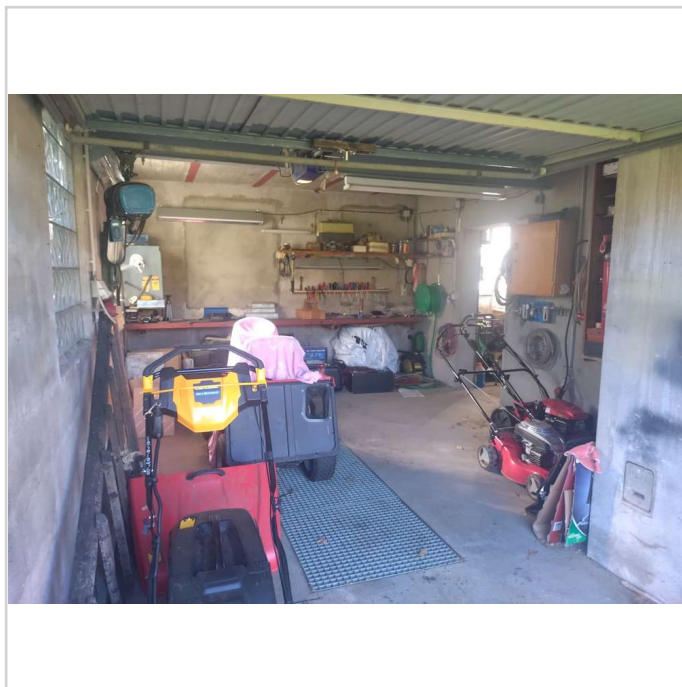
Gartenausgang



Abstellraum



Arbeitsraum



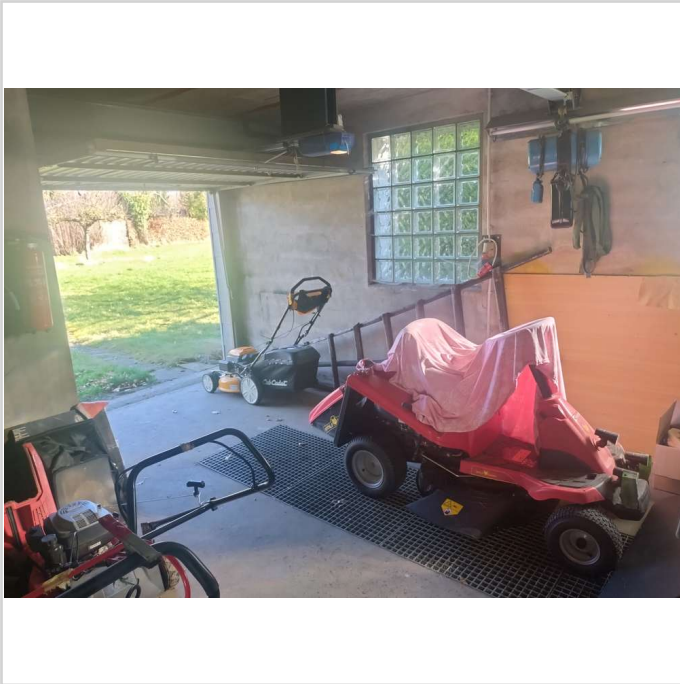
Garage mit Grube (1)

Zweifamilien-Doppelhaushälfte, eine Wohnung fertig, eine Wohnung ausbaureif - somit dann neu!!!



Im Unterdorf 18
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 142,00 m²
Kaufpreis: 249.000,00 EUR



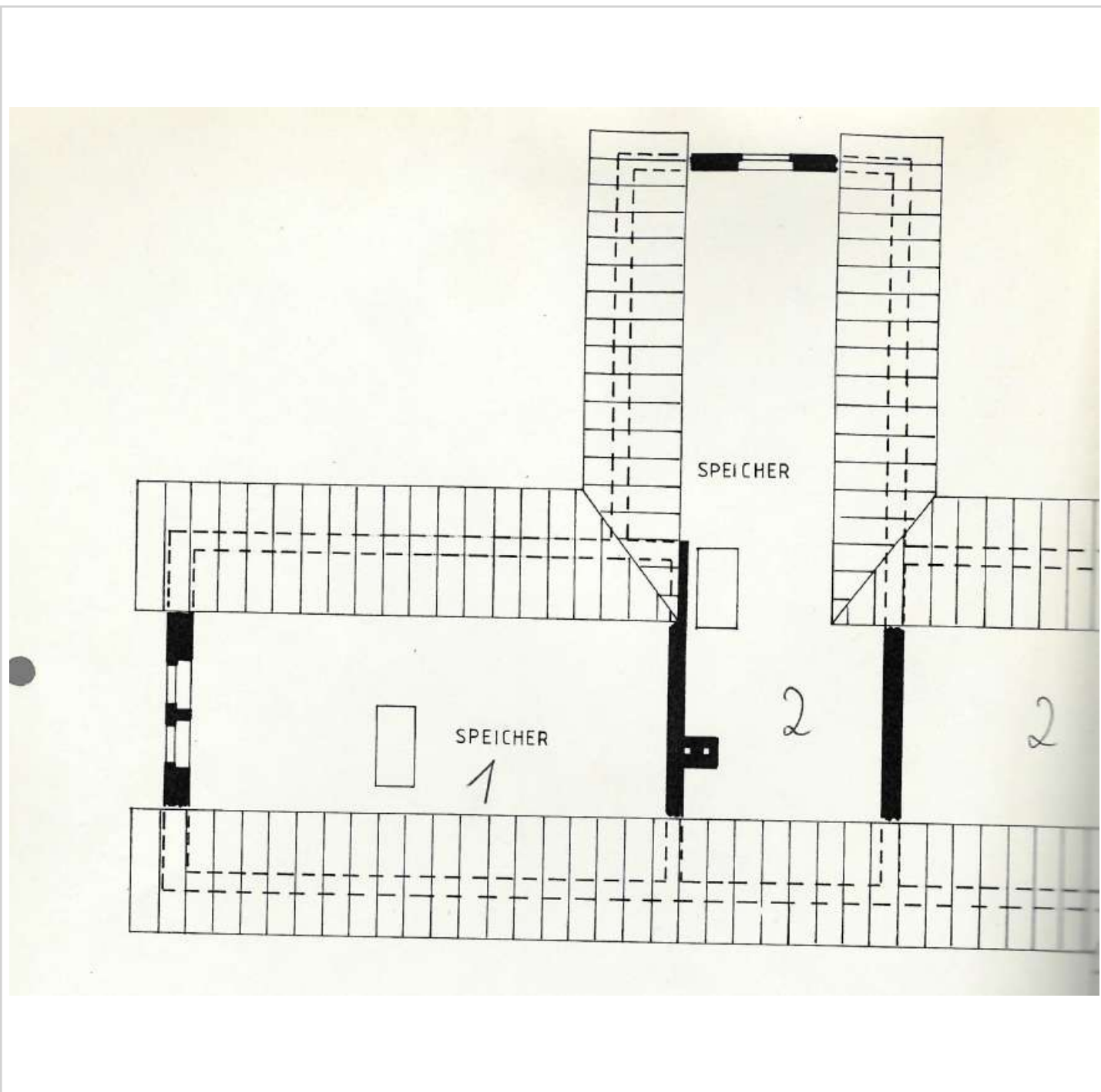
Garage mit Grube (2)

Zweifamilien-Doppelhaushälfte, eine Wohnung fertig, eine Wohnung ausbaureif - somit dann neu!!!



Im Unterdorf 18
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 142,00 m²
Kaufpreis: 249.000,00 EUR



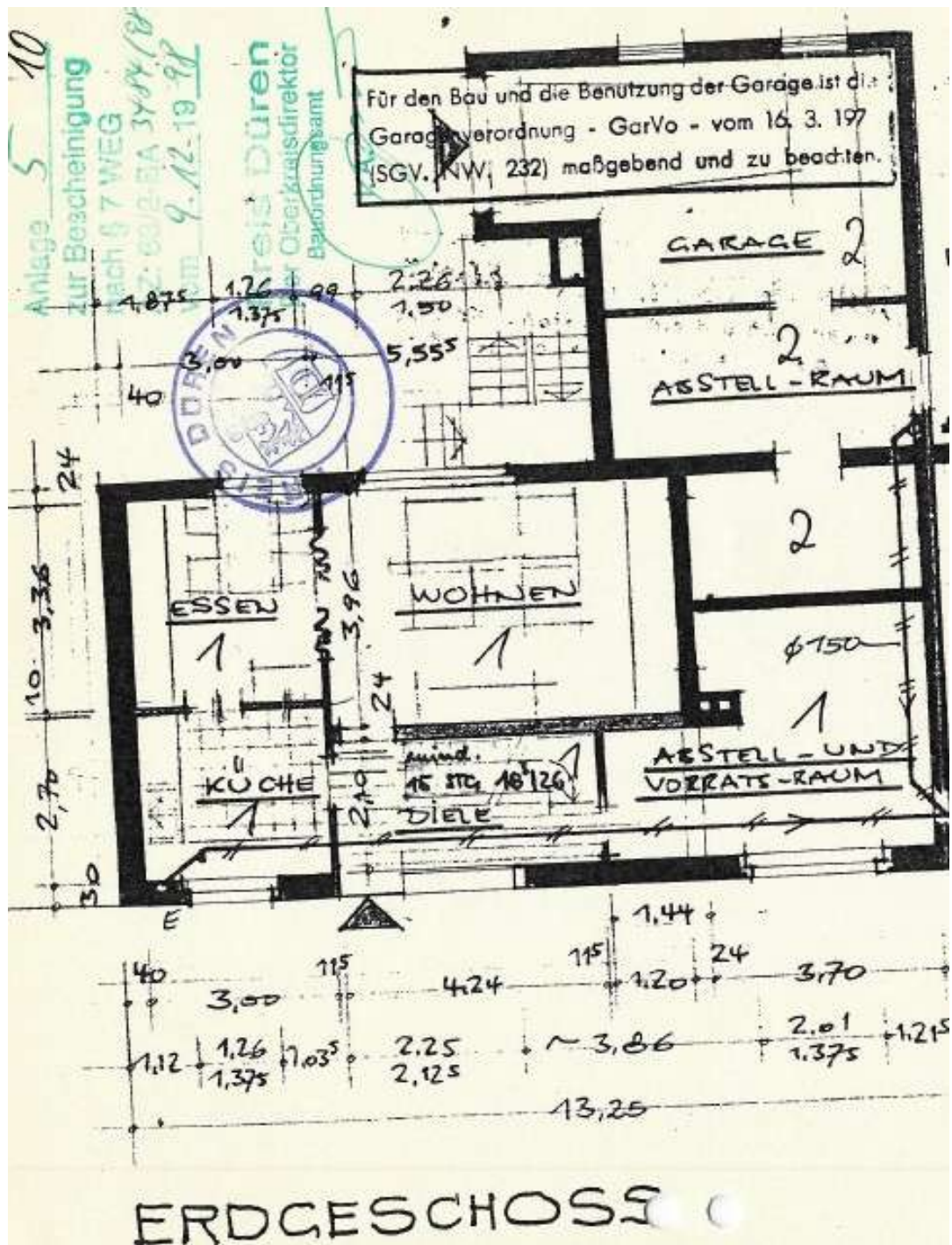
Speicher Nebengebäude

Zweifamilien-Doppelhaushälfte, eine Wohnung fertig, eine Wohnung ausbaureif - somit dann neu!!!



Im Unterdorf 18
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 142,00 m²
Kaufpreis: 249.000,00 EUR



EG

Zweifamilien-Doppelhaushälfte, eine Wohnung fertig, eine Wohnung ausbaureif - somit dann neu!!!



Im Unterdorf 18
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 142,00 m²
Kaufpreis: 249.000,00 EUR

