

# Tolle Immobilie in perfekter Lage, Ruheoase auf 3.900 qm Grundstück. Doppelgarage, ausbaufähig



**Im Oberdorf 102**  
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 140,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 349.000,00 EUR

Scout-ID: 167770287  
Objekt-Nr.: 52393 OD



#### Ihr Ansprechpartner:

Sieberichs FinanzConsulting

Herr Michael Sieberichs

E-Mail: [michael@sieberichs-consulting.de](mailto:michael@sieberichs-consulting.de)

Mobil: +49 1573 0960533

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

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	3.900,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	40,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1940
Qualität der Ausstattung:	Normal
Heizungsart:	Öl-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Bezugsfrei ab:	sofort
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.

# Tolle Immobilie in perfekter Lage, Ruheoase auf 3.900 qm Grundstück. Doppelgarage, ausbaufähig



**Im Oberdorf 102**  
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 140,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 349.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Eine Seltenheit!!!

In der Gemeinde Hürtgenwald im anerkanntem Erholungsort Vossenack steht dieses Haus in einer auserlesenen Lage mit weitläufigem Blick auf die umliegenden Wiesen!

Ein Teil dieser Wiesen gehört zum Objekt. Mit insgesamt ca. 3.900 qm Grundstücksfläche ist das der ideale Ort und ein Paradies für Kinder, für Tierhaltung oder auch einfach nur für einen wunderschönen Garten mit allem, was man sich vorstellen kann – ein Traum!

Das ursprüngliche Haus wurde als Bauernhaus etwas um 1930 erbaut. Das genaue Baujahr lässt sich leider nicht mehr ermitteln. Nach dem 2. Weltkrieg wurde es Ende der 1940er Jahre wieder aufgebaut (daher durchschnittliches Baujahr mit 1940 angegeben) und viele Jahre als Mehrgenerationenhaus genutzt und bietet daher genau so viele Änderungs- und Umbauoptionen – lassen Sie sich überraschen.

Das tolle Haus wurde immer von den Eigentümern bewohnt und daher auch in einem sehr ordentlichen und ehrlichen Zustand gehalten. Nicht nur das Dach oder die Fenster sind in einem guten bis sehr guten Zustand!

Neben insgesamt 6 Wohnräumen befinden sich im Haus noch ein Hauswirtschafts- und Wäscheräum, 2 Bäder sowie ein Gäste-WC.

Der großzügige Heizraum mit innenliegender Empore kann für etliche Hobbys perfekt genutzt werden.

In der angrenzenden Doppelgarage befindet sich zudem noch eine Grube für KFZ-Reparaturen!

## Ausstattung:

Über die private, repräsentative Einfahrt gelangen Sie zu Ihrem neuen Eigenheim. Das Haus bietet auf ca. 140 qm Wohnfläche eine gute und pragmatische Raumaufteilung für Wohnen und Hobbys. Hinzu kommen neben der Doppelgarage noch ca. 40-50 qm Ausbaufäche.

Aus allen Fenstern haben Sie einen schönen Blick ins Grüne!

Im Erdgeschoss befinden sich der Flur, das Treppenhaus, ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, die Küche und ein weiteres Wohnzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne, der Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC. Dieser Bereich kann durch Ausbau auch noch um ca. 40 qm vergrößert werden! Vom Flur aus gelangt man in den Kellerbereich. Dort befindet sich in der Teilunterkellerung 1 großer Raum.

Im Obergeschoss befinden sich 2 Schlafräume, ein Zwischenraum, ein Abstellraum und ein vollständiges Badezimmer mit Dusche. Dazu gibt es noch ausreichend Abstellfläche sowie einen weiteren Raum, von dem aus Sie auf die großzügige Empore im Heizraum gelangen. Eine wirklich tolle Option für die Schaffung eines tollen Wohnbereiches.

Geheizt wird das Haus mit einer modernen Buderus-Ölheizung, die auch die Warmwasseraufbereitung übernimmt.

Auf dem ca. 3.900 qm großen Grundstück ist ausreichend Platz für diverse Hobbys der ganzen Familie!

In der ruhigen Lage 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 Doppelgarage und ausreichend Stellplätze für mehrere Autos.

Zum Gartenbereich gehört noch ein separates Gartenhaus.

Lassen Sie sich überraschen!

## Lage:

Das Haus steht 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, 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 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

# Tolle Immobilie in perfekter Lage, Ruheoase auf 3.900 qm Grundstück. Doppelgarage, ausbaufähig



Im Oberdorf 102  
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 140,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 349.000,00 EUR

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 nur ca. 30 Meter vom Haus entfernt.

## Sonstiges:

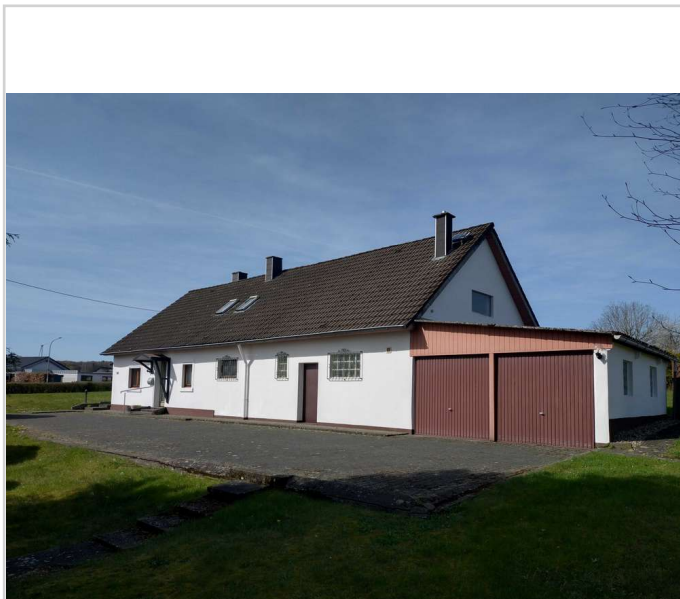
Die Immobilie wird ausschließlich über die Sieberichs FinanzConsulting vermarktet. Ansprechpartner ist Herr Michael Sieberichs. Terminvereinbarungen sind schnell und kurzfristig möglich.

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.

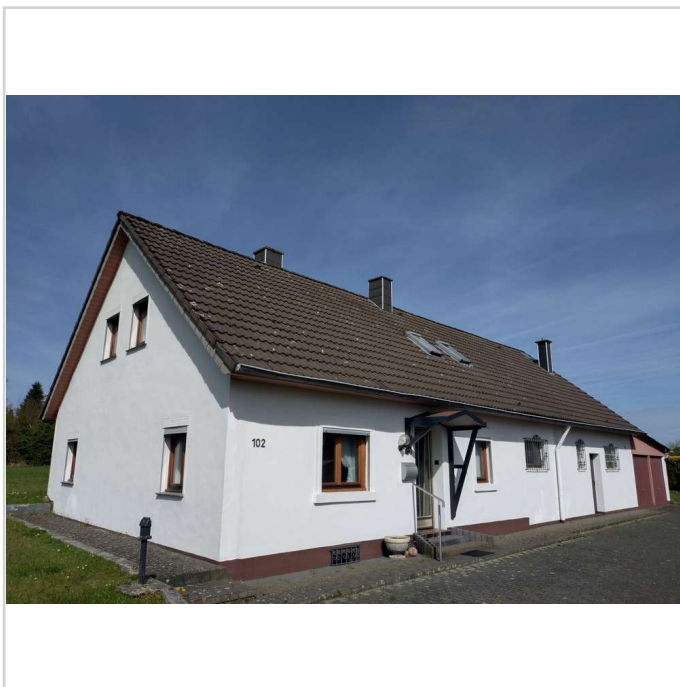
Lassen Sie sich von unseren Konditionen überraschen!!! Und das Beste: die Vermittlung von Finanzierungen ist für Sie komplett kostenfrei. Wir werden über Provisionsregelungen ausschließlich von den Banken bezahlt. Für Sie ist unsere Arbeit im Finanzierungsbereich damit kostenlos.

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

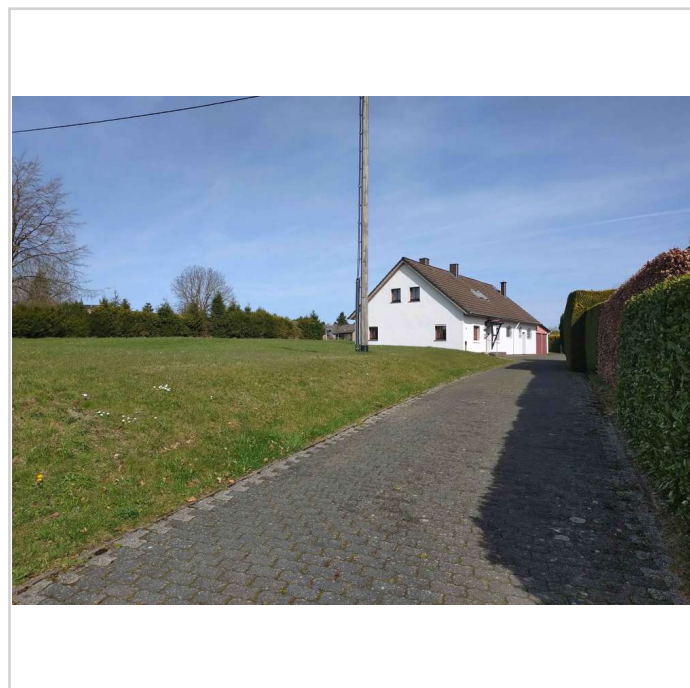
Einfahrt mit Haus



Hausansicht



Hausansicht



Einfahrt mit Haus

Tolle Immobilie in perfekter Lage, Ruheoase auf 3.900 qm Grundstück. Doppelgarage, ausbaufähig



Im Oberdorf 102  
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 140,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 349.000,00 EUR



Hausansicht



Hausansicht



Garten



Garten

Tolle Immobilie in perfekter Lage, Ruheoase auf 3.900 qm Grundstück. Doppelgarage, ausbaufähig



Im Oberdorf 102  
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 140,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 349.000,00 EUR



Garten



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 1



Esszimmer

Tolle Immobilie in perfekter Lage, Ruheoase auf 3.900 qm Grundstück. Doppelgarage, ausbaufähig



Im Oberdorf 102  
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 140,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 349.000,00 EUR



Esszimmer



Küche



Wohnzimmer 2



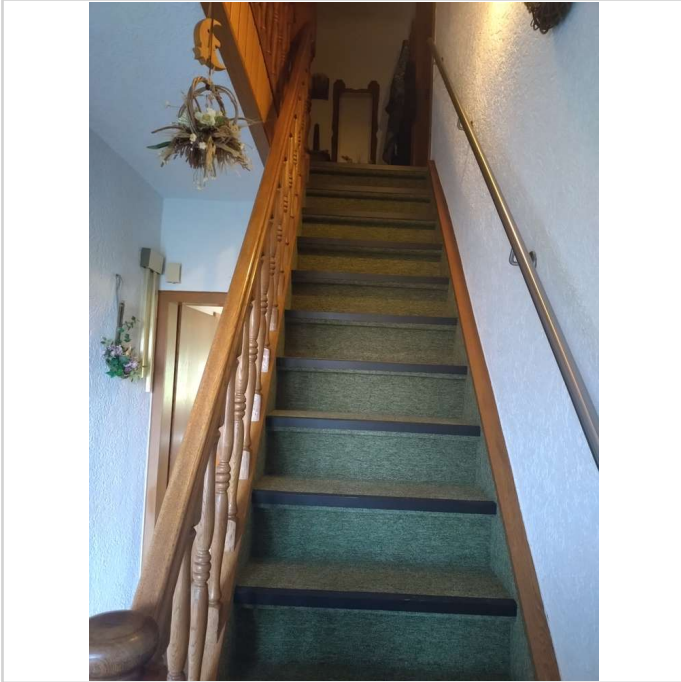
Flur

Tolle Immobilie in perfekter Lage, Ruheoase auf 3.900 qm Grundstück. Doppelgarage, ausbaufähig

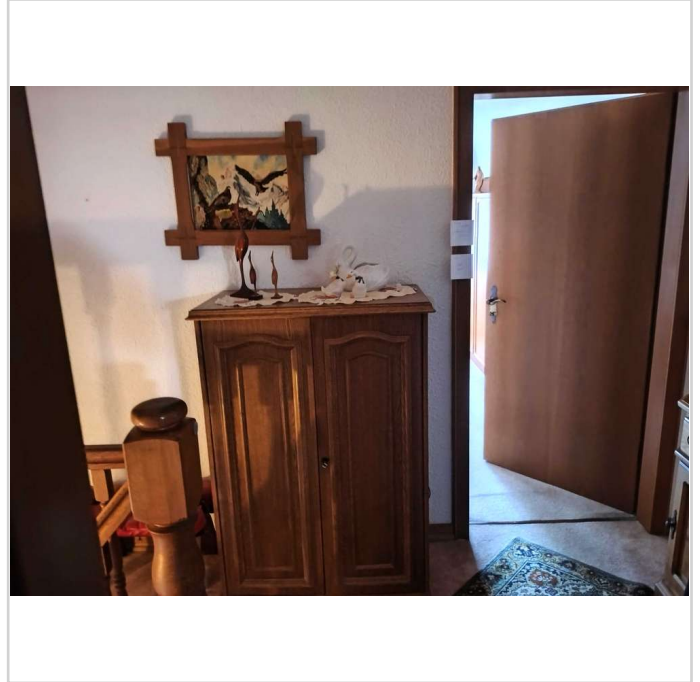


Im Oberdorf 102  
52393 Hürtgenwald

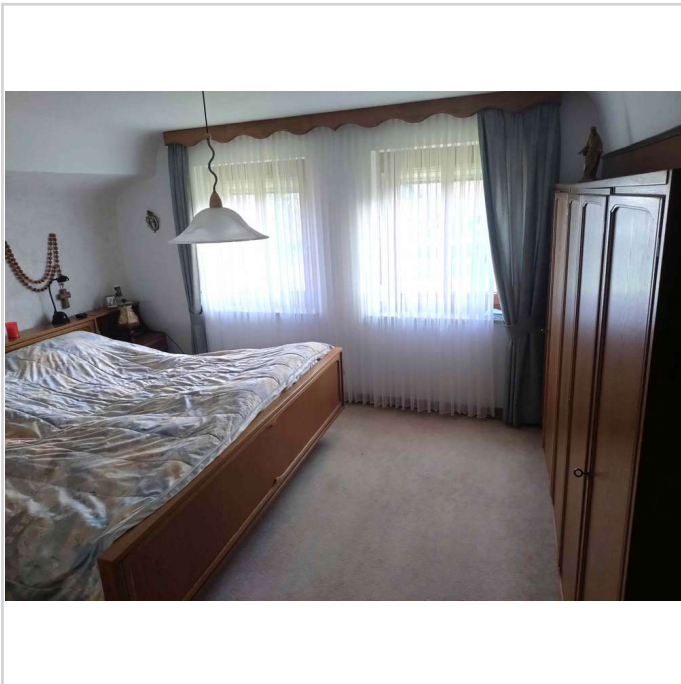
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 140,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 349.000,00 EUR



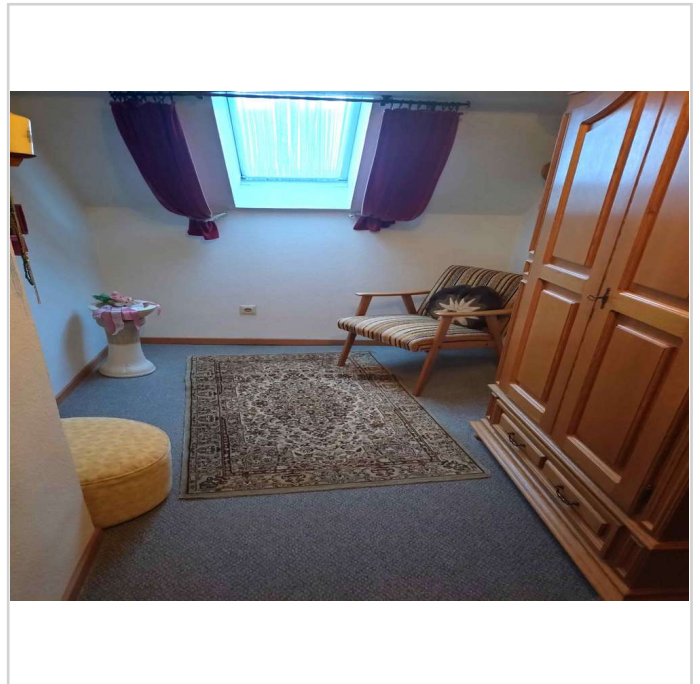
Treppenhaus



Flur



Schlafzimmer



Flur

Tolle Immobilie in perfekter Lage, Ruheoase auf 3.900 qm Grundstück. Doppelgarage, ausbaufähig



Im Oberdorf 102  
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 140,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 349.000,00 EUR



Badezimmer



Badezimmer



Kinderzimmer



Abstellbereich

Tolle Immobilie in perfekter Lage, Ruheoase auf 3.900 qm Grundstück. Doppelgarage, ausbaufähig



Im Oberdorf 102  
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 140,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 349.000,00 EUR



Empore



Werkraum Empore



Badezimmer



Badezimmer

Tolle Immobilie in perfekter Lage, Ruheoase auf 3.900 qm Grundstück. Doppelgarage, ausbaufähig

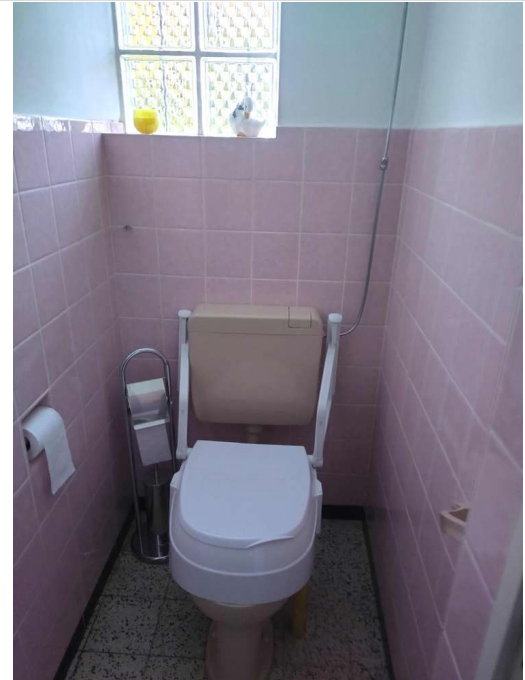


Im Oberdorf 102  
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 140,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 349.000,00 EUR



Hauswirtschaftsraum



Gäste WC



Heizraum und Empore



Heizung

# Tolle Immobilie in perfekter Lage, Ruheoase auf 3.900 qm Grundstück. Doppelgarage, ausbaufähig



Im Oberdorf 102  
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 140,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 349.000,00 EUR



Heizung



Doppelgarage



Doppelgarage Grube



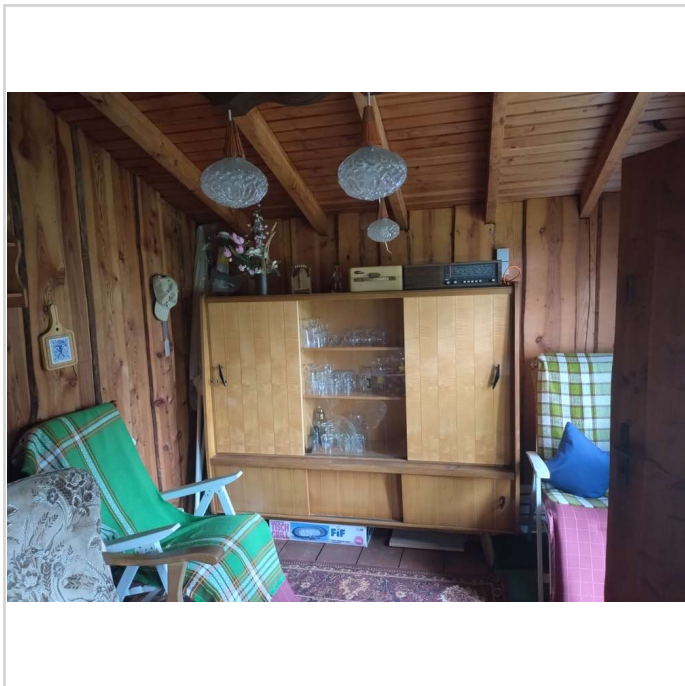
Gartenhaus innen

Tolle Immobilie in perfekter Lage, Ruheoase auf 3.900 qm Grundstück. Doppelgarage, ausbaufähig



Im Oberdorf 102  
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 140,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 349.000,00 EUR



Gartenhaus innen

Tolle Immobilie in perfekter Lage, Ruheoase auf 3.900 qm Grundstück. Doppelgarage, ausbaufähig



Im Oberdorf 102  
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 140,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 349.000,00 EUR

