

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage und viel Platz sowie Ausbaupotenzial in Kreuzau-Winden



Steinstiel 1

52372 Kreuzau-Winden

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 95,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR

Scout-ID: 168341313
Objekt-Nr.: Winden



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.:	511,00 m ²
Nutzfläche ca.:	95,00 m ²
Etagenanzahl:	1
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1973
Qualität der Ausstattung:	Normal
Heizungsart:	Gas-Heizung
Bezugsfrei ab:	nach Absprache
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

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.

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage und viel Platz sowie Ausbaupotenzial in Kreuzau-Winden



Steinstiel 1

52372 Kreuzau-Winden

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	95,00 m ²
Kaufpreis:	369.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Dieses tolle und zeitlose Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973 vereint großzügiges Wohnen, eine idyllische Wohngegend und viel Entwicklungspotenzial zu einem Zuhause, das mit den Bedürfnissen seiner Bewohner mit wächst.

Die Lage ist sehr ruhig und in einer verkehrsberuhigten 30er Zone im Ortsteil Winden in der Gemeinde Kreuzau gelegen. Das Objekt bietet ideale Voraussetzungen für Familien und Paare, die Wert auf Platz und Lebensqualität legen.

Schon beim Betreten des Hauses entsteht ein Gefühl von Geborgenheit. Das Erdgeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl gemeinsames Familienleben als auch Rückzugsmöglichkeiten ermöglicht. Das helle, großzügige Wohn- und Esszimmer mit rund 32 qm bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu geselligen Abenden ebenso ein, wie zu entspannten Stunden ein. Von der angrenzenden Küche aus gelangt man direkt auf die Terrasse, was einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich ermöglicht, der besonders in den warmen Monaten seinen Reiz entfaltet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein modern gestaltetes, altersgerechtes Badezimmer mit WC und bodentiefer Dusche sowie ein separates Gäste-WC.

Auch der Kellerbereich eröffnet zusätzliche Möglichkeiten und viel Platz. Zwei helle Räume mit Tageslicht bieten sich hervorragend für diverse Möglichkeiten wie Homeoffice-Büro oder Hobbyraum an. Ein Zimmer wird derzeit als Gästezimmer genutzt. Dieser tolle Kellerbereich ist in der Ausgestaltung und Qualität selten! Besonders attraktiv ist das vorhandene Ausbaupotenzial im Dachgeschoss. Diese Option bietet eine Chance, zusätzlichen Wohnraum ganz nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen, wie es in der Nachbarschaft bereits erfolgreich umgesetzt wurde. Lassen Sie sich hiervon überzeugen. Der Dachbereich ist zwar von außen unscheinbar, von innen aber richtig großzügig! Hier können sehr schnell mindestens zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer entstehen!

Beim Bau des Hauses wurde das bereits geplant. Daher ist die Decke zum Dachgeschoss aus Beton errichtet worden und bietet somit die bester Ausbaumöglichkeit!

Ein weiteres Highlight ist das großzügige Grundstück mit seinem liebevoll angelegten Garten. Hier findet jeder seinen Lieblingsplatz. Die große Garage neben dem Haus sorgt zusätzlich für Komfort und praktische Alltagstauglichkeit. Vor der Garage sind noch zwei Stellplätze für PKW vorhanden.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand und ermöglicht gleichzeitig Raum für individuelle Anpassungen, um persönliche Wohnträume zu verwirklichen.

Ausstattung:

Die Wohnfläche dieses Einfamilienhauses beläuft sich auf ca. 95 qm im Erdgeschoss, 95 qm im Kellerbereich sowie einer großen Ausbaufäche von rund 45 qm im aktuell noch ungenutzten Dachgeschoss auf einem Grundstück mit insgesamt 511 qm

Fläche. Die bemessene Gesamtwohnfläche verteilt sich auf die Räumlichkeiten im Erdgeschoss sowie die im Souterrain liegenden Zimmer. Das angesprochene Dachgeschoss bietet weiteren Platz zur Gestaltungsfreiheit. Beheizt wird dieses wunderbare Einfamilienhaus mit einer Gasheizung, die in einem soliden Zustand ist.

Das optimale Raumkonzept der Immobilie wird durch eine gute Ausstattung abgerundet. Alle Fenster des Hauses sind hochwertige doppelverglaste Holzfenster und wurden stets gepflegt. Im großen Wohn- Essbereich, Schlafzimmer und Kinderzimmer im Erdgeschoss ist Laminatboden verlegt. Die weiteren Räumlichkeiten, insbesondere das aufwendig modernisierte Badezimmer, sind mit einem zeitlosen Fliesenboden ausgestattet. Darüber hinaus wurde das Badezimmer im Zuge der Modernisierung altersgerecht gestaltet und es wurde eine großzügige, ebenerdige Dusche integriert, die Komfort und Funktionalität harmonisch verbindet.

Die Fassade des Objektes wurde ebenfalls modernisiert, indem ein Wärmedämmputz aufgetragen wurde. Um das Haus weiter energetisch zu optimieren, würde die Dämmung des Daches sinnvoll sein. Die Dacheindeckung wurde mit Frankfurter Pfannen vorgenommen. Diese Betonziegel sind äußerst robust und langlebig. Das Dach, die Fenster und die Fassade sind in einwandfreiem Zustand. Das ist wichtig, weil dies oft die größten Kostenpositionen beim Hausumbau sind.

Dieses Haus ist ein Ort, an dem Familienleben wachsen kann, an dem Ruhe und Natur den Alltag bereichern und an dem sich durch das vorhandene Ausbaupotenzial auch langfristige Wohnideen verwirklichen lassen.

Lage:

Die Lage in Kreuzau-Winden verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie beispielsweise eine Bäckerei oder der erste Supermarkt sind fußläufig erreichbar. Des Weiteren, in ca. nur 1 km Entfernung, befinden sich bereits die ersten Supermärkte von Kreuzau. Genau dort ist auch das Freizeitbad Monte Mare, 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.

Kindergarten und Schule befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe, während das nahegelegene Kreuzau mit weiteren Angeboten schnell erreichbar ist. Die reizvolle Umgebung der Rureifel mit ihren Wäldern und dem nahegelegenen Stausee in Obermaubach lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein und unterstreicht den hohen Erholungswert dieser Lage.

Überdies garantieren unzählige Rad- und Wanderwege in Richtung Eifel 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

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage und viel Platz sowie Ausbaupotenzial in Kreuzau-Winden



Steinstiel 1

52372 Kreuzau-Winden

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 95,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR

Vogelschutzgebiet „Drover Heide“, bietet sich eine herrliche Fernsicht über die Bördelandschaft bis ins Siebengebirge.

Der 180 km lange Rur-Ufer-Radwege verbindet die Quelle in den belgischen Ardennen mit der Mündung in die Maas im niederländischen Roermond.

Mit dem Rad schnell zu erreichen ist auch die Rurtalbahn, die sich quer durch das Gebiet erstreckt. Hiermit haben Sie die perfekte Verbindung zu den Bahnhöfen Düren/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.

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



Außenansicht Vorderseite (3)



Außenansicht Vorderseite (1)

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage und viel Platz sowie Ausbaupotenzial in Kreuzau-Winden



Steinstiel 1

52372 Kreuzau-Winden

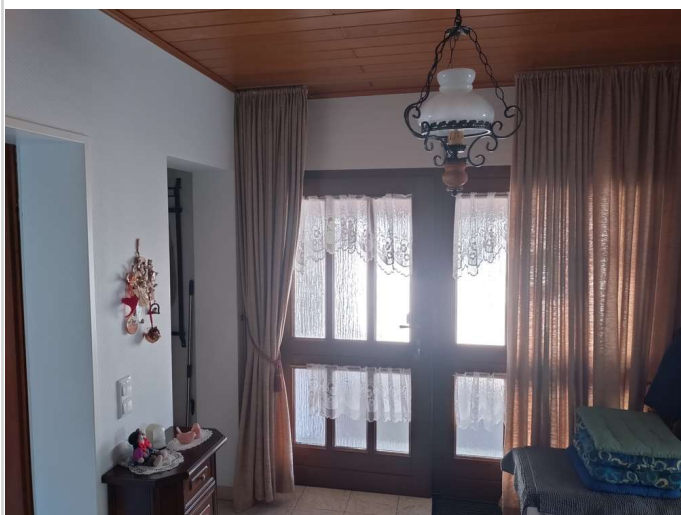
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 95,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



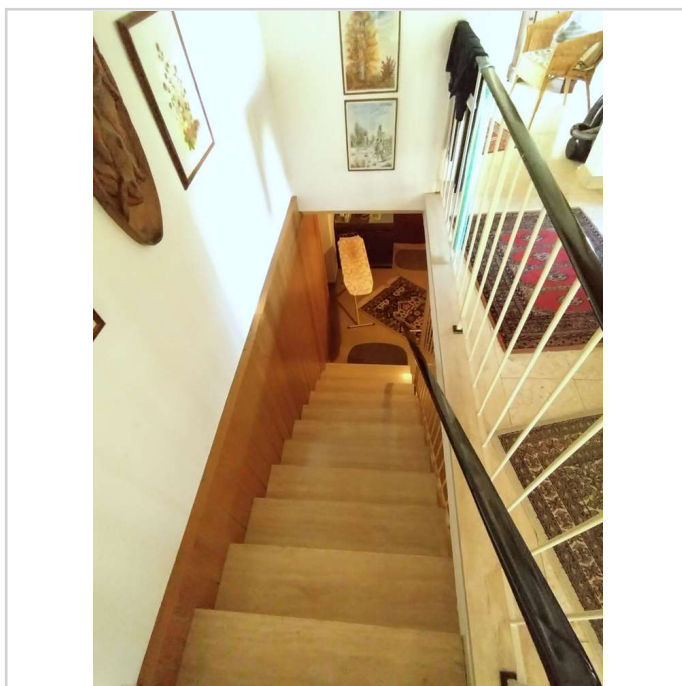
Außenansicht Vorderseite (2)



Gartenansicht



Hauseingang



Treppe zum Keller

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage und viel Platz sowie Ausbaupotenzial in Kreuzau-Winden



Steinstiel 1

52372 Kreuzau-Winden

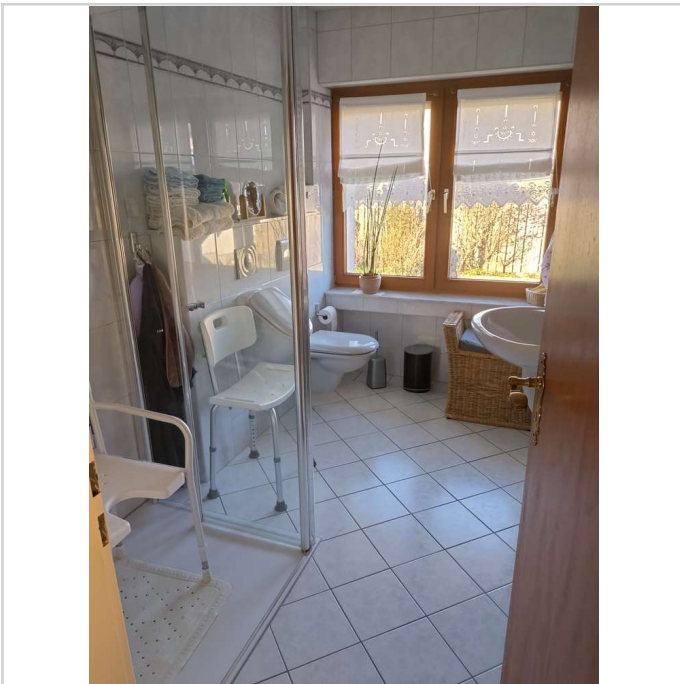
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 95,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



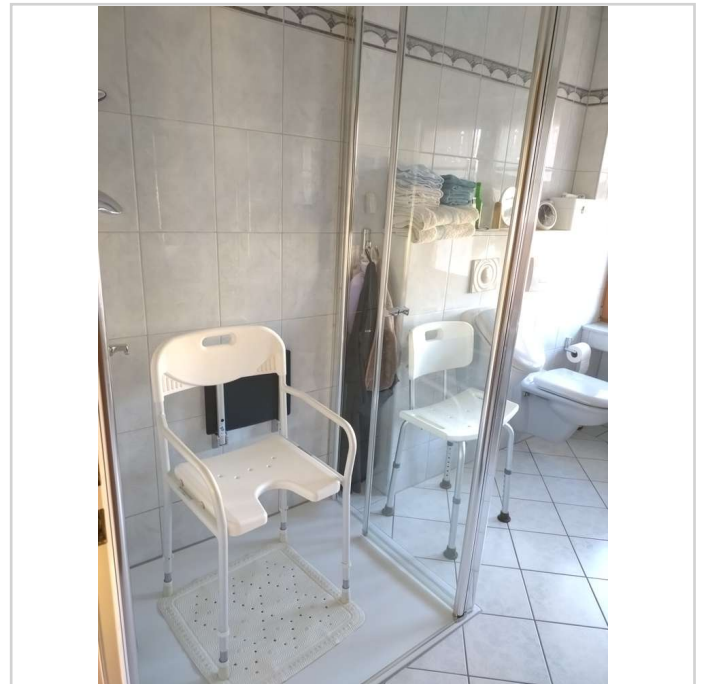
Vorflur Wohnbereich



Flurbereich



Badezimmer



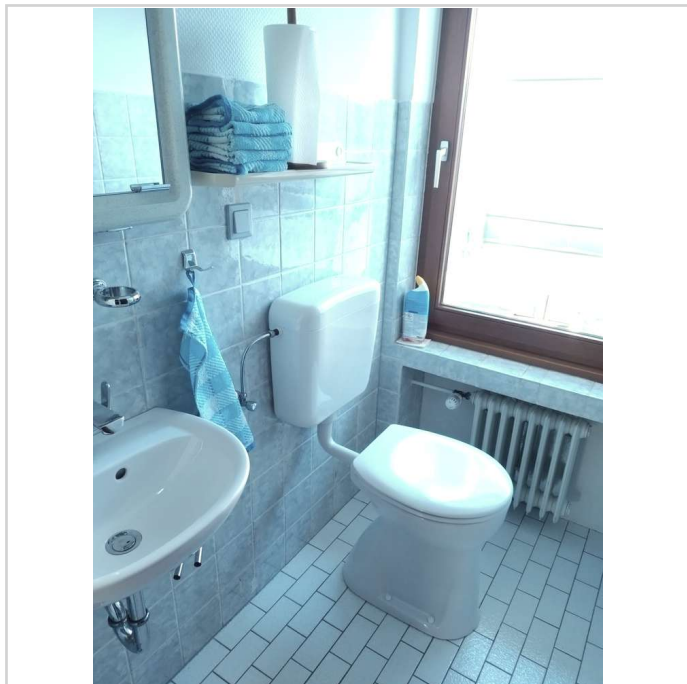
Bodentiefe Dusche

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage und viel Platz sowie Ausbaupotenzial in Kreuzau-Winden

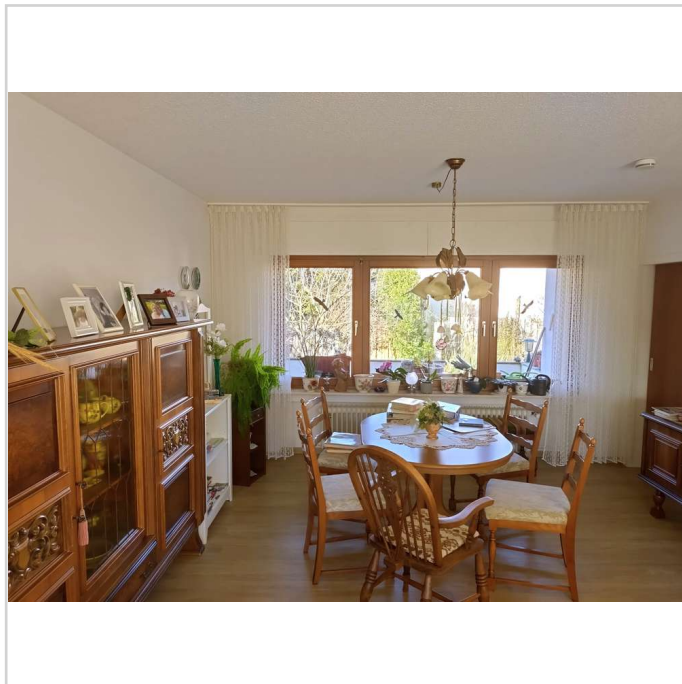


Steinstiel 1
52372 Kreuzau-Winden

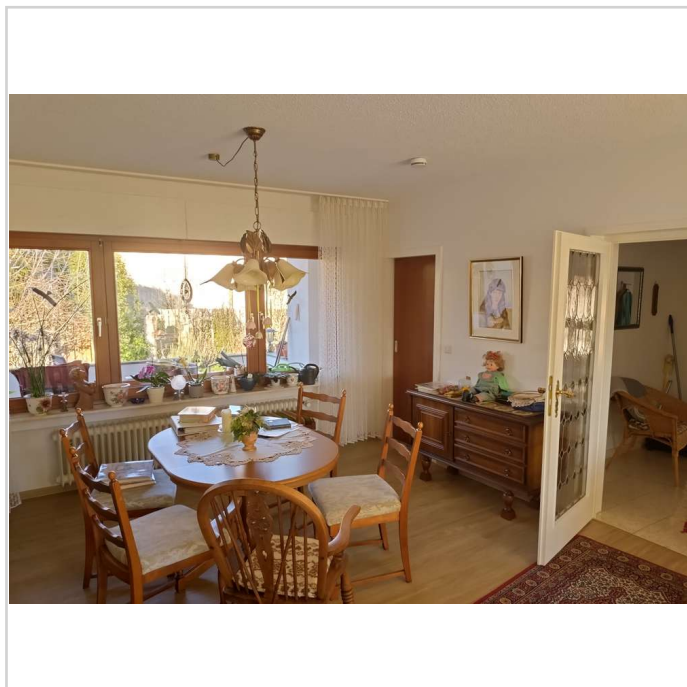
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 95,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



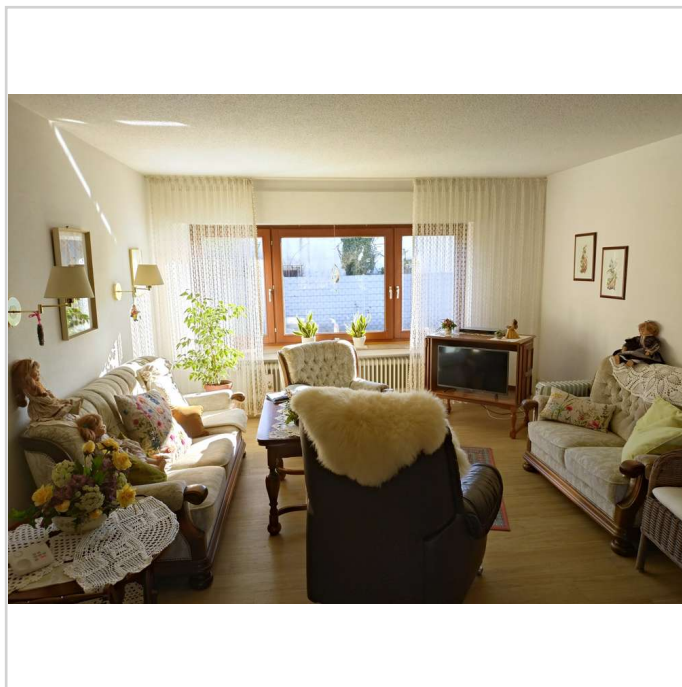
Gäste-WC



Esszimmer



Esszimmer Zugang Küche und Flu



Wohnzimmer

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage und viel Platz sowie Ausbaupotenzial in Kreuzau-Winden



Steinstiel 1

52372 Kreuzau-Winden

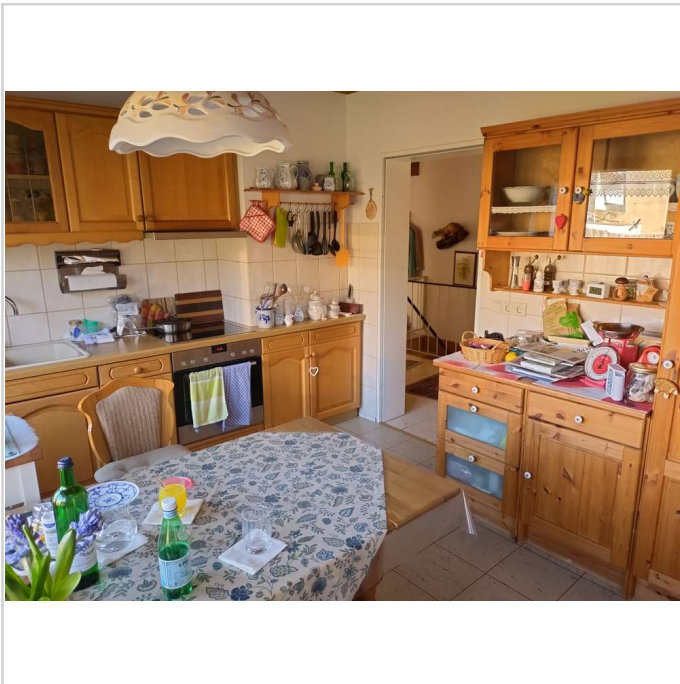
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 95,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



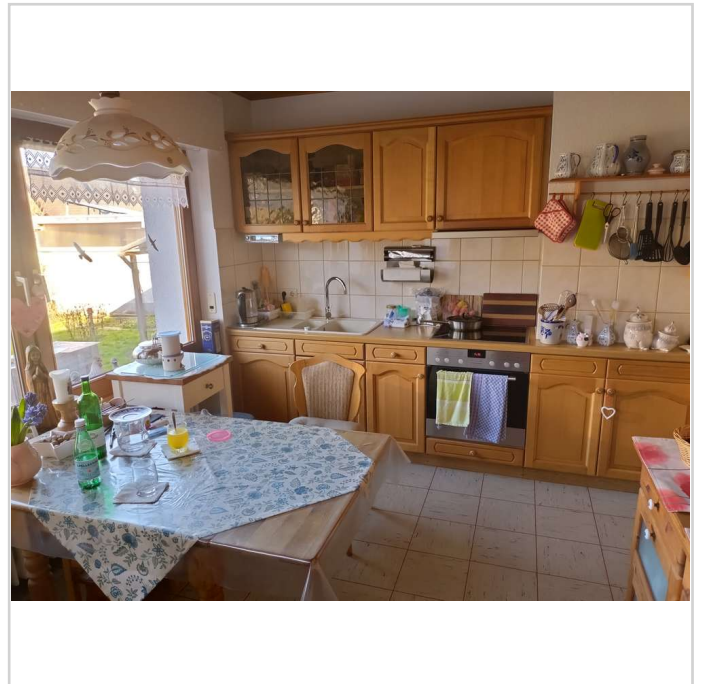
Wohnzimmertüre



Großer Kellerraum (1)



Küche (1)



Küche (2)

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage und viel Platz sowie Ausbaupotenzial in Kreuzau-Winden



Steinstiel 1

52372 Kreuzau-Winden

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 95,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



Küche Zugang Garten und Esszim



Terrasse



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage und viel Platz sowie Ausbaupotenzial in Kreuzau-Winden



Steinstiel 1

52372 Kreuzau-Winden

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 95,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



Keller Flur



Flur Keller



Kellerbereich



Waschküche Keller

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage und viel Platz sowie Ausbaupotenzial in Kreuzau-Winden



Steinstiel 1
52372 Kreuzau-Winden

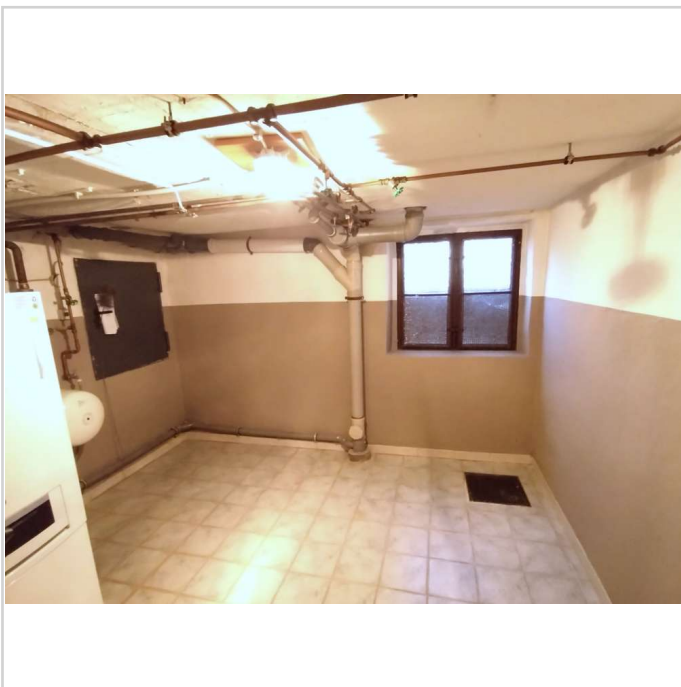
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 95,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



Großer Kellerraum (2)



Großer Kellerraum (3)



Heizraum



Moderne Gasheizung

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage und viel Platz sowie Ausbaupotenzial in Kreuzau-Winden



Steinstiel 1

52372 Kreuzau-Winden

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 95,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



weiterer Kellerraum



Speicher (1)



Speicher (2)



Speicher

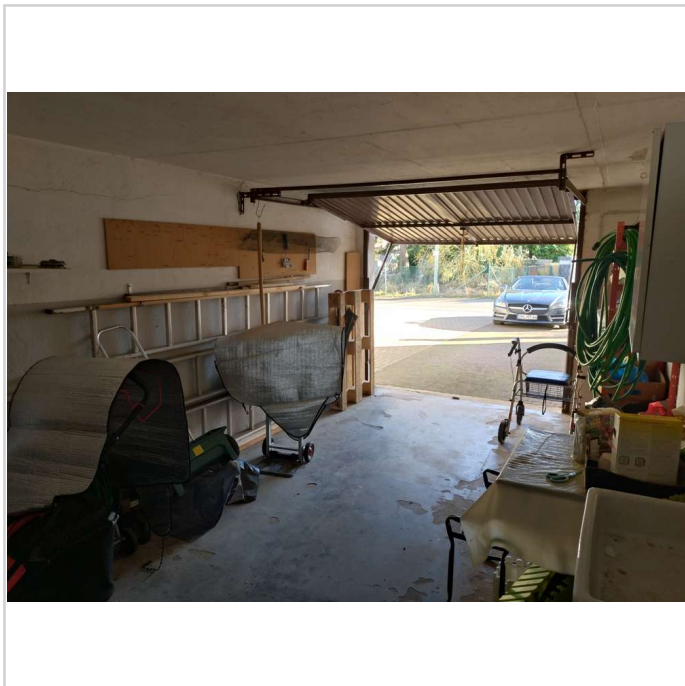
Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage und viel Platz sowie Ausbaupotenzial in Kreuzau-Winden



Steinstiel 1

52372 Kreuzau-Winden

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 95,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



Garage

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage und viel Platz sowie Ausbaupotenzial in Kreuzau-Winden



Steinstiel 1

52372 Kreuzau-Winden

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 95,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR

