

Großzügiges Einfamilienhaus, lichtdurchflutet, Bruchsteinfassade, modernste Energietechnik



Brandenberger Str. 31

52393 Hürtgenwald

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 180,48 m²
Kaufpreis: 649.000,00 EUR

Scout-ID: 170712167
Objekt-Nr.: BRA 31



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.:	568,00 m ²
Nutzfläche ca.:	130,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	2011
Qualität der Ausstattung:	Luxus
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Wärmepumpe
Wesentliche Energieträger:	Solar
Endenergieverbrauch:	34,61 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	A
Baujahr laut Energieausweis:	2011
Bezugsfrei ab:	nach Absprache
Als Ferienwohnung geeignet:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1
Stufenloser Zugang:	Ja

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.

Großzügiges Einfamilienhaus, lichtdurchflutet, Bruchsteinfassade, modernste Energietechnik



Brandenberger Str. 31
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 180,48 m²
Kaufpreis: 649.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Großzügiges Einfamilienhaus mit charaktervoller Bruchsteinfassade, moderner Energietechnik und ganz viel Platz!

Dieses im Jahr 2010 errichtete Einfamilienhaus verbindet großzügiges Wohnen, eine hochwertige Ausstattung und moderne Haustechnik mit einem ganz besonderen äußeren Erscheinungsbild. Die markante und aufwendig gestaltete Bruchsteinverkleidung verleiht dieser Immobilie einen ganz individuellen, zeitlosen Charakter und hebt sie wohltuend von klassischen Neubauten ab.

Eine ganz seltene Gelegenheit für diese besondere Immobilie!

Ausstattung:

Auf einem rund 568 m² großen und sonnenverwöhntem Grundstück bietet das Haus mit 180 m² Wohnfläche und insgesamt sechs Zimmern viel Raum für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Drei Schlafzimmer machen die Immobilie insbesondere für Familien interessant. Das großzügige Elternschlafzimmer verfügt darüber hinaus noch über einen begehbaren Kleiderschrank. Die Räumlichkeiten bieten ideale Voraussetzungen für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Dieses wunderschöne neuwertige Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattungsqualität ist selten zu finden und besticht mit höchster Wohnqualität.

Herzstück des Hauses ist der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen schaffen einen schönen Bezug zum Garten und sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein neuwertiger Brennofen im Wohnzimmer bildet dabei nicht nur einen gemütlichen Mittelpunkt, sondern unterstreicht insbesondere in den kühleren Monaten den wohnlichen Charakter des Hauses. Dieser Brennofen kann zusätzlich die eh schon niedrigen Energieverbräuche des Hauses noch weiter senken und fügt sich perfekt in den Wohnraum ein.

Die Küche bietet viel Arbeits- und Stauraum und rundet harmonisch das gesamte und großzügige Raumkonzept ab. Eine Besonderheit ist die zusätzlich vorhandene zweite Küche im Haus, durch die sich weitere Nutzungsmöglichkeiten ergeben.

Auch hinsichtlich des Raumangebots lässt diese Immobilie keine Wünsche offen. Insgesamt zwei Badezimmer sorgen für hohen Komfort im Familienalltag. Beide Badezimmer verfügen über eine Dusche, eines der Bäder ist zusätzlich mit einer Badewanne ausgestattet. Eines der Badezimmer übernimmt zugleich die Funktion des Gäste-WCs. Im gesamten Erd- und Obergeschoss sorgt die Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort. Hochwertige, dreifach verglaste Holz-Aluminium-Fenster verbinden dabei die warme Optik von Holz im Innenbereich mit den pflegeleichten und widerstandsfähigen Eigenschaften von Aluminium auf der Außenseite.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über eine Kellerfläche von rund 92 m². Damit steht neben der großzügigen Wohnfläche ein erhebliches zusätzliches Platzangebot für Vorräte, Hauswirtschaft, Hobby oder Abstellmöglichkeiten zur Verfügung.

Abgerundet wird das Raumangebot durch die besonders großzügige Doppelgarage mit einer Gesamtfläche von 45 m². Sie bietet komfortabel Platz für mehrere Fahrzeuge und zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Im hinteren Bereich der Garage ist zusätzlich Platz für eine kleine Hobbywerkstatt oder weitere Abstellfläche.

Auch energetisch ist die Immobilie auf dem neuesten Stand der Technik. Eine neuwertige Photovoltaikanlage mit 9,56 kWp Leistung und einem Batteriespeicher mit 10,5 kWh Speicherkapazität ermöglicht es, einen Großteil des eigenen Strombedarfs selbst zu erzeugen und zu nutzen – ein attraktiver Vorteil im Hinblick auf Energieeffizienz und langfristige Nachhaltigkeit.

Dazu wurde bei der Erstellung des Hauses extrem auf Wärmedämmung geachtet. Neben den 3-fach-verglasten Fenstern wurde nicht nur das Dach entsprechend gedämmt sondern auch zusätzlich die Zwischendecke zum Speicherraum. Der großzügige Speicher kann damit auch als Abstell- oder Hobbyfläche genutzt werden.

Das Zusammenspiel aus außergewöhnlicher Bruchsteinoptik, großzügigem Platzangebot, moderner Energietechnik und gehobener Ausstattung macht dieses Einfamilienhaus zu einem Zuhause für Käufer, die Individualität, Komfort und langfristige Wohnqualität miteinander verbinden möchten.

Lage:

Wohnen, wo Natur und Lebensqualität zu Hause sind

Wer Ruhe, Natur und ein besonderes Wohngefühl sucht, findet hier in Brandenburg, einem Ortsteil der Gemeinde Hürtgenwald, eine ausgesprochen reizvolle Wohnlage. Eingebettet in die charakteristische Landschaft der Nordeifel bietet der Ort ein Zuhause für Menschen, die dem Alltag bewusst ein Stück weit entfliehen möchten – ohne auf eine gute Erreichbarkeit und eine gewachsene Infrastruktur verzichten zu müssen. Sie wohnen hier, wo andere Menschen ihren Urlaub verbringen!

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von ausgedehnten Waldflächen, grünen Wiesen und einer abwechslungsreichen Hügellandschaft. Direkt vor der Haustür eröffnet sich ein weitläufiges Naherholungsgebiet, das zu Spaziergängen, ausgedehnten Wanderungen und Fahrradtouren einlädt. Besonders schön ist das Zusammenspiel aus Ruhe, Natur und den zahlreichen Möglichkeiten, die Umgebung aktiv zu entdecken.

Dabei überzeugt Brandenburg nicht nur durch seine landschaftlichen Qualitäten. Als Teil der Gemeinde Hürtgenwald bietet der Standort ein angenehmes, familiäres Wohnumfeld mit einer intakten Dorfgemeinschaft und einem vielseitigen Vereinsleben. Familien profitieren von den Angeboten in der näheren Umgebung, während Naturliebhaber und Ruhesuchende die besondere Atmosphäre der Eifel unmittelbar genießen können.

Für die alltäglichen Erledigungen stehen in den umliegenden

Großzügiges Einfamilienhaus, lichtdurchflutet, Bruchsteinfassade, modernste Energietechnik



Brandenberger Str. 31

52393 Hürtgenwald

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	180,48 m²
Kaufpreis:	649.000,00 EUR

Ortschaften verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung.

Auch für Berufspendler ist die Lage überaus interessant. Über die regionalen Verkehrswege bestehen gute Verbindungen in die Richtungen Düren, Aachen und Köln. Die perfekte Kombination aus den Vorzügen eines naturnahen Lebensmittelpunktes mit der Erreichbarkeit wichtiger Arbeits- und Wirtschaftszentren.

Die Lage in Brandenburg bietet damit eine ganz besondere Charme aus naturnahem Wohnen, Ruhe und Lebensqualität. Wer sich ein Zuhause wünscht, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können, man nach Feierabend direkt in die Natur eintauchen kann und gleichzeitig die Annehmlichkeiten der umliegenden Städte erreichbar bleiben, findet hier einen ausgesprochen attraktiven Lebensmittelpunkt – und ein perfektes Haus dazu!
Lassen Sie sich überraschen!

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.



Gartenansicht



Frontansicht

Großzügiges Einfamilienhaus, lichtdurchflutet, Bruchsteinfassade, modernste Energietechnik



Brandenberger Str. 31
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 180,48 m²
Kaufpreis: 649.000,00 EUR



Seitenansicht (2)



Gartenansicht mit Rasen



Garten (1)



Garten (2)

Großzügiges Einfamilienhaus, lichtdurchflutet, Bruchsteinfassade, modernste Energietechnik

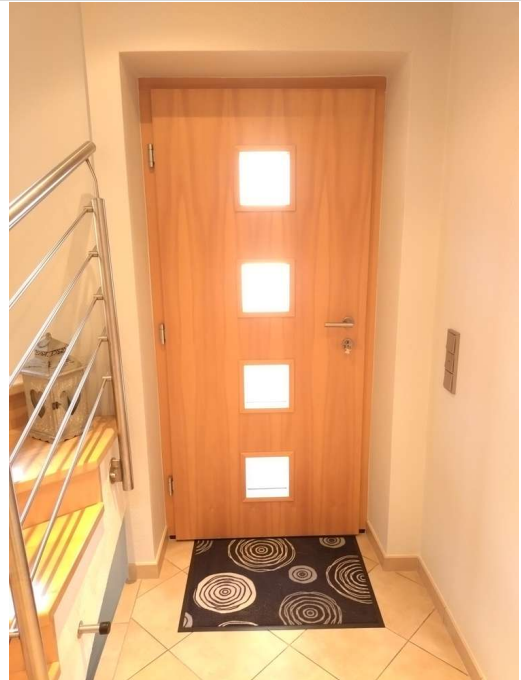


Brandenberger Str. 31
52393 Hürtgenwald

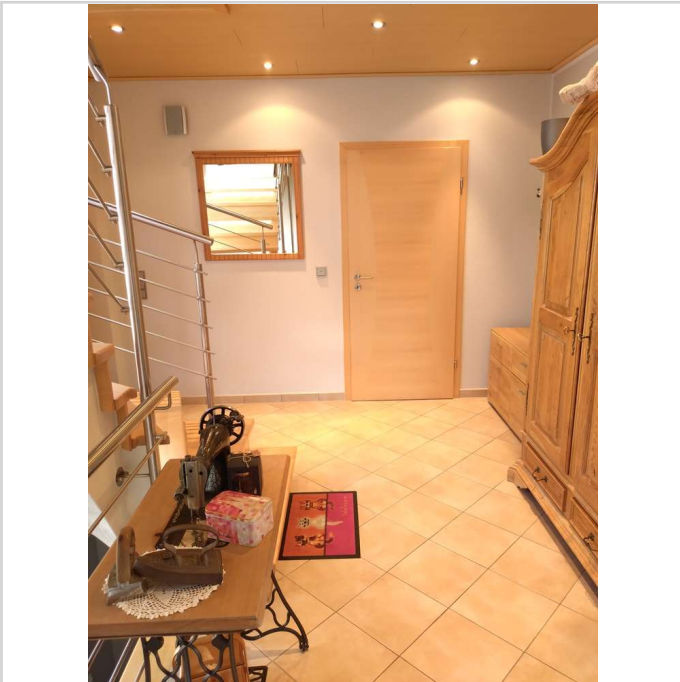
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 180,48 m²
Kaufpreis: 649.000,00 EUR



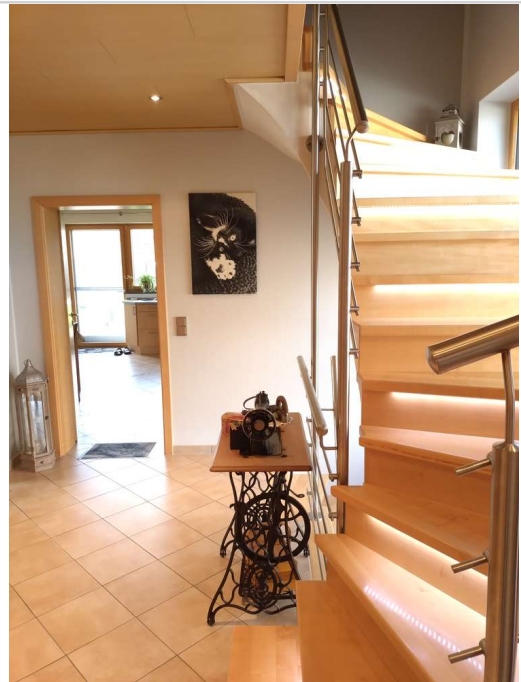
Gartenhaus



Haustüre



Flurbereich (1)



Flurbereich (2)

Großzügiges Einfamilienhaus, lichtdurchflutet, Bruchsteinfassade, modernste Energietechnik

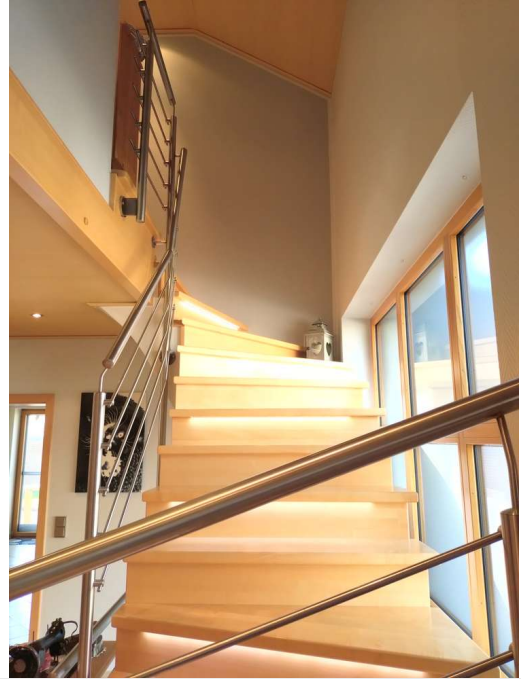


Brandenberger Str. 31
52393 Hürtgenwald

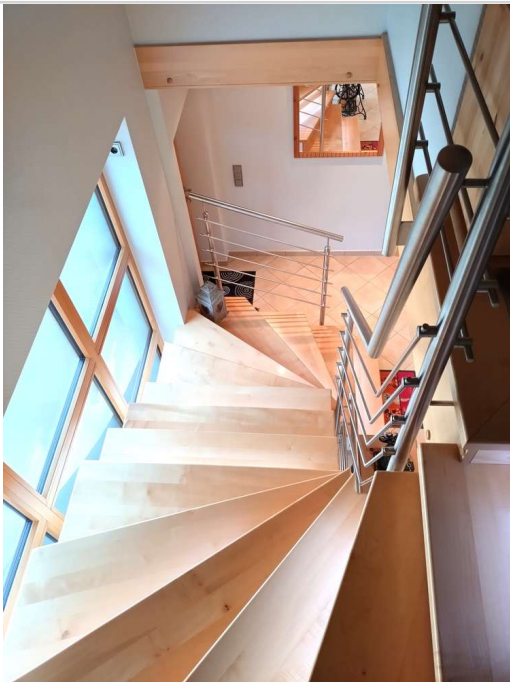
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 180,48 m²
Kaufpreis: 649.000,00 EUR



Flurbereich (3)



Treppenhaus zum OG (2)



Treppenhaus zum OG



Gäste-WC (1)

Großzügiges Einfamilienhaus, lichtdurchflutet, Bruchsteinfassade, modernste Energietechnik



Brandenberger Str. 31
52393 Hürtgenwald

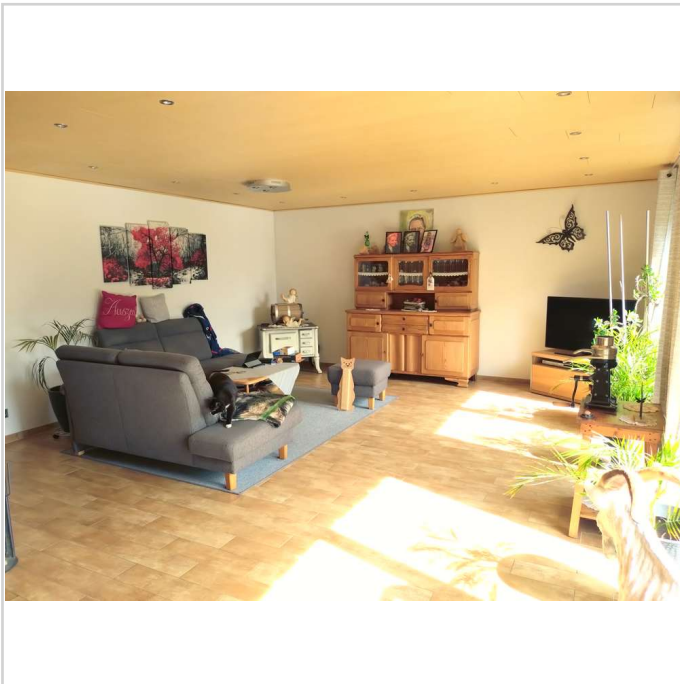
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 180,48 m²
Kaufpreis: 649.000,00 EUR



Gäste-WC (2)



Gäste-WC (3)



Wohnbereich (3)



Wohnbereich (2)

Großzügiges Einfamilienhaus, lichtdurchflutet, Bruchsteinfassade, modernste Energietechnik



Brandenberger Str. 31
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 180,48 m²
Kaufpreis: 649.000,00 EUR



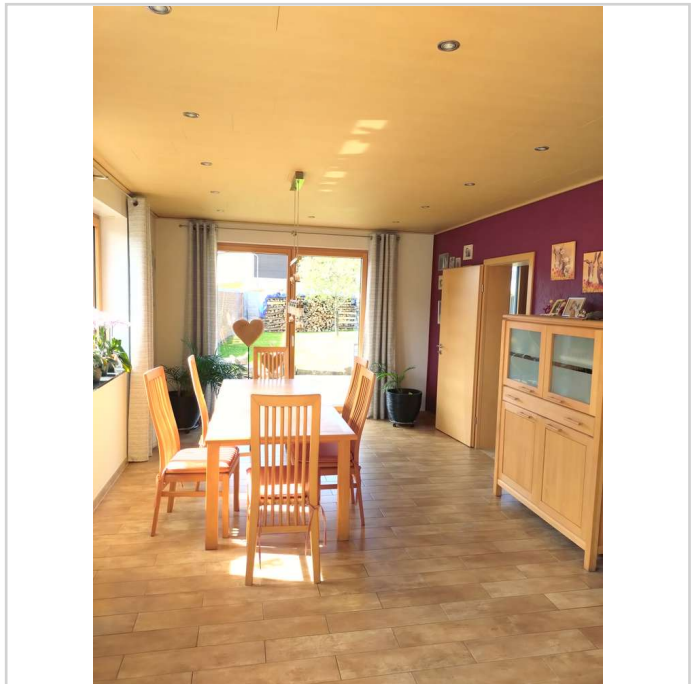
Wohnbereich (1)



Wohnbereich (4)



Essbereich (1)



Essbereich (2)

Großzügiges Einfamilienhaus, lichtdurchflutet, Bruchsteinfassade, modernste Energietechnik



Brandenberger Str. 31
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 180,48 m²
Kaufpreis: 649.000,00 EUR



Essbereich (3)



Essbereich (4)



Küche (2)



Küche (3)

Großzügiges Einfamilienhaus, lichtdurchflutet, Bruchsteinfassade, modernste Energietechnik



Brandenberger Str. 31
52393 Hürtgenwald

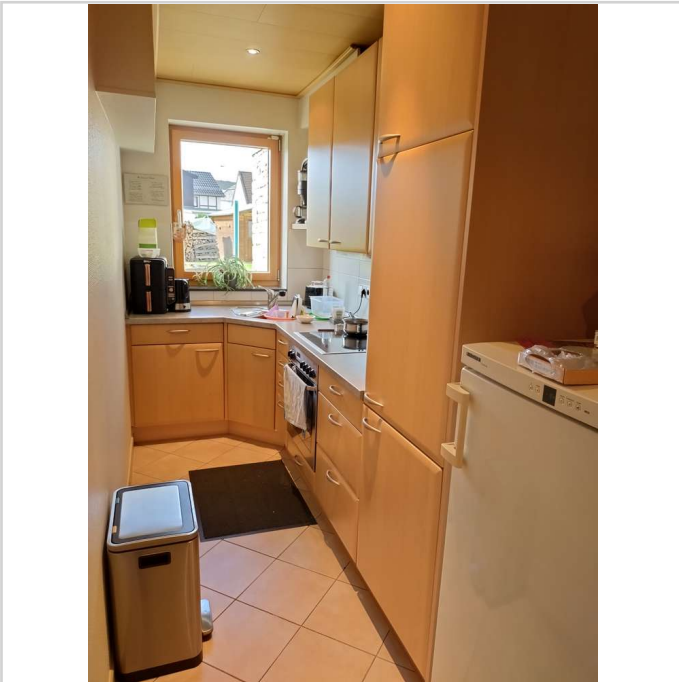
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 180,48 m²
Kaufpreis: 649.000,00 EUR



Küche (4)



Küche (1)



2. Küche Nebenraum



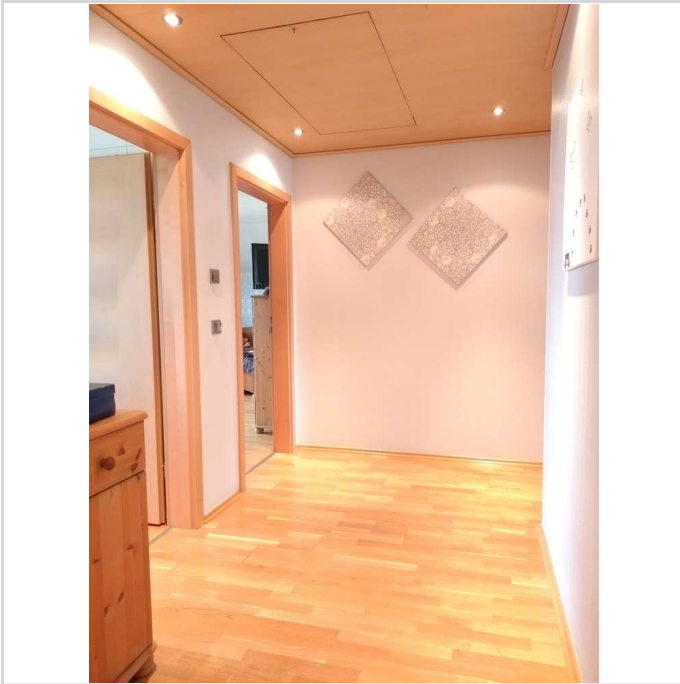
Treppenhaus zum OG (1)

Großzügiges Einfamilienhaus, lichtdurchflutet, Bruchsteinfassade, modernste Energietechnik

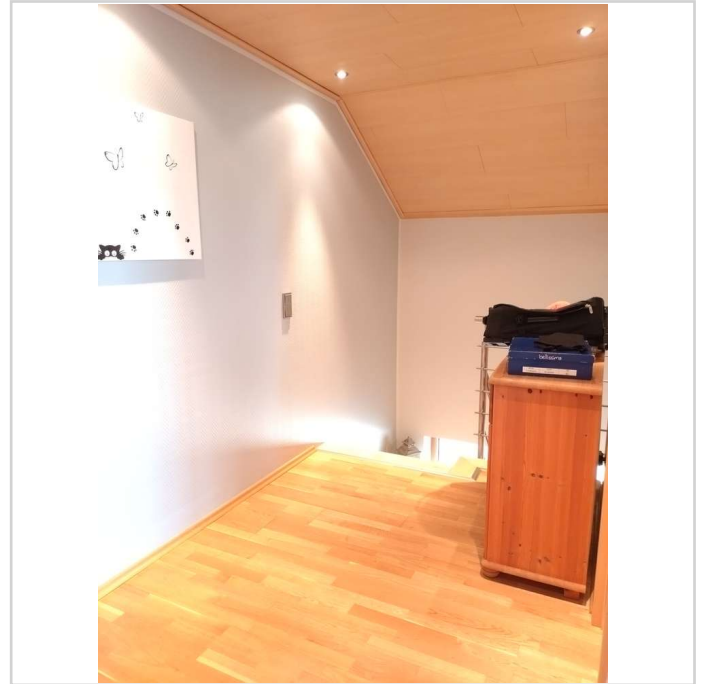


Brandenberger Str. 31
52393 Hürtgenwald

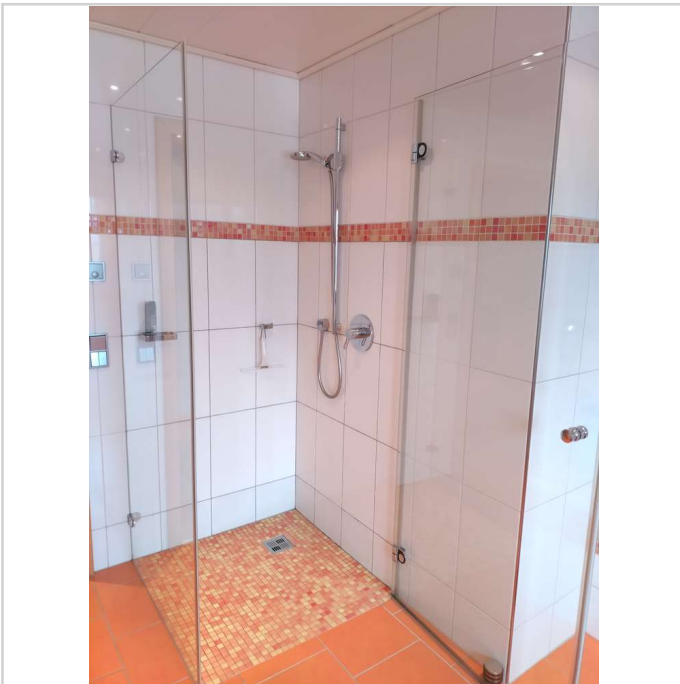
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 180,48 m²
Kaufpreis: 649.000,00 EUR



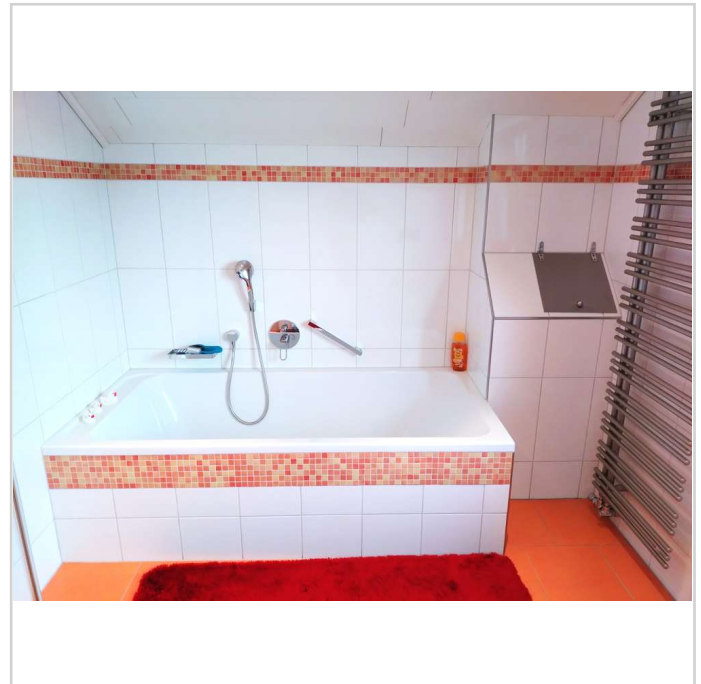
Flur OG (2)



Flur OG (1)



Dusche Bad OG



Badewanne Bad OG

Großzügiges Einfamilienhaus, lichtdurchflutet, Bruchsteinfassade, modernste Energietechnik



Brandenberger Str. 31
52393 Hürtgenwald

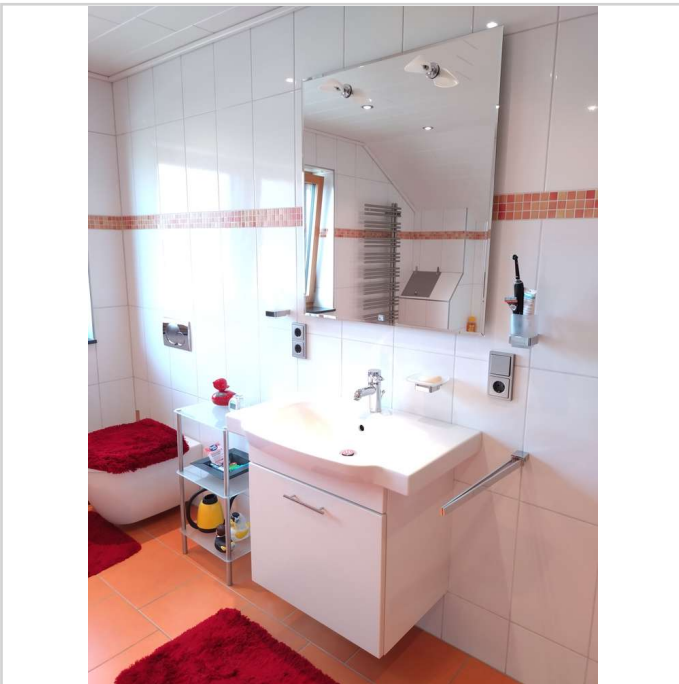
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 180,48 m²
Kaufpreis: 649.000,00 EUR



Bad OG (1)



Bad OG (2)



Bad OG (3)



Schlafzimmer (2)

Großzügiges Einfamilienhaus, lichtdurchflutet, Bruchsteinfassade, modernste Energietechnik



Brandenberger Str. 31
52393 Hürtgenwald

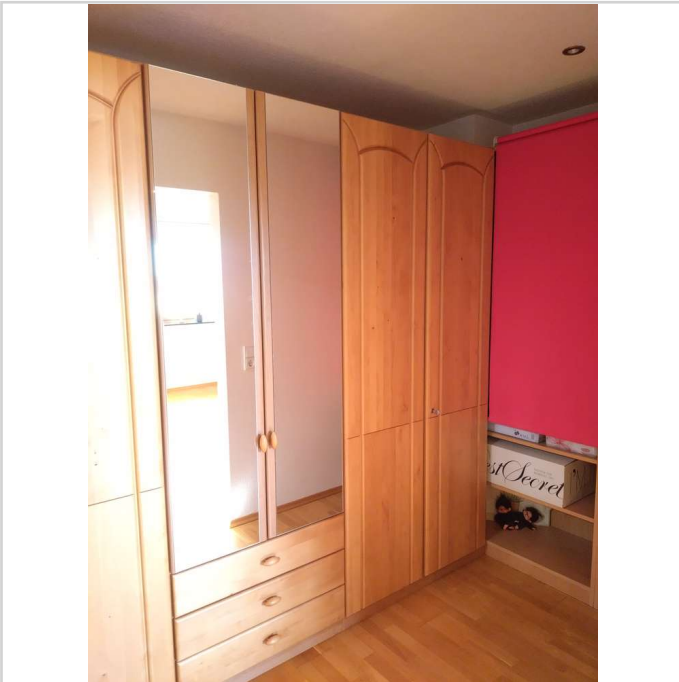
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 180,48 m²
Kaufpreis: 649.000,00 EUR



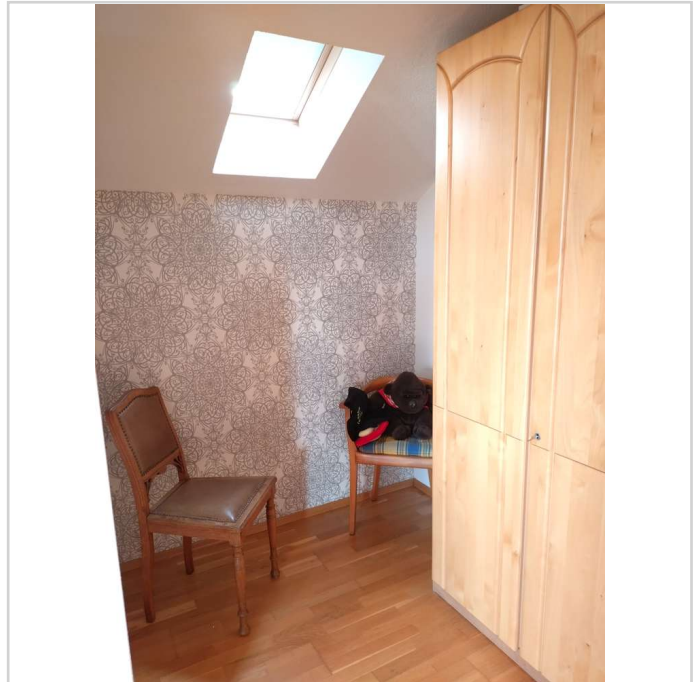
Schlafzimmer (1)



Durchgang Ankleidezimmer



Ankleidezimmer (1)



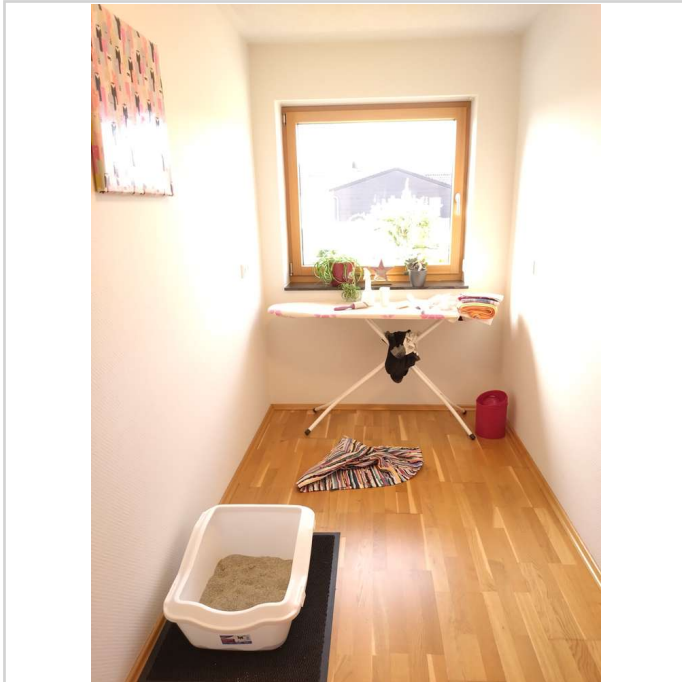
Ankleidezimmer (2)

Großzügiges Einfamilienhaus, lichtdurchflutet, Bruchsteinfassade, modernste Energietechnik

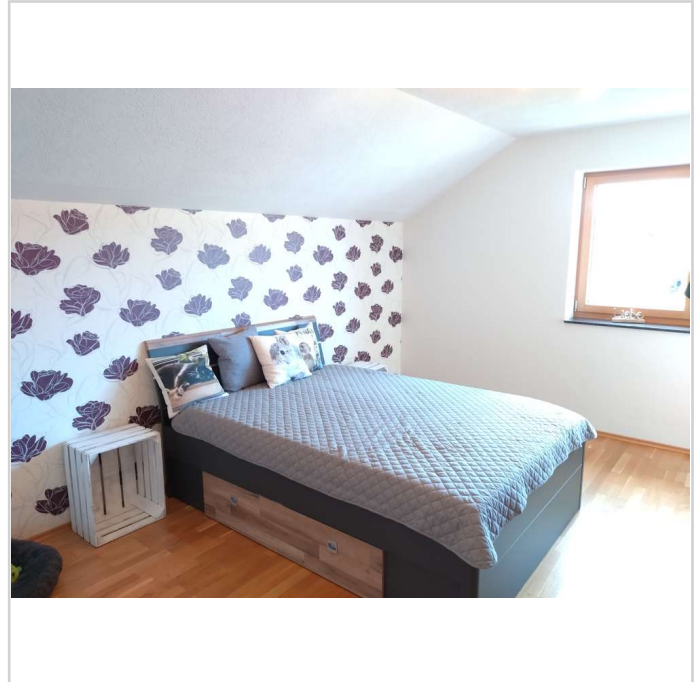


Brandenberger Str. 31
52393 Hürtgenwald

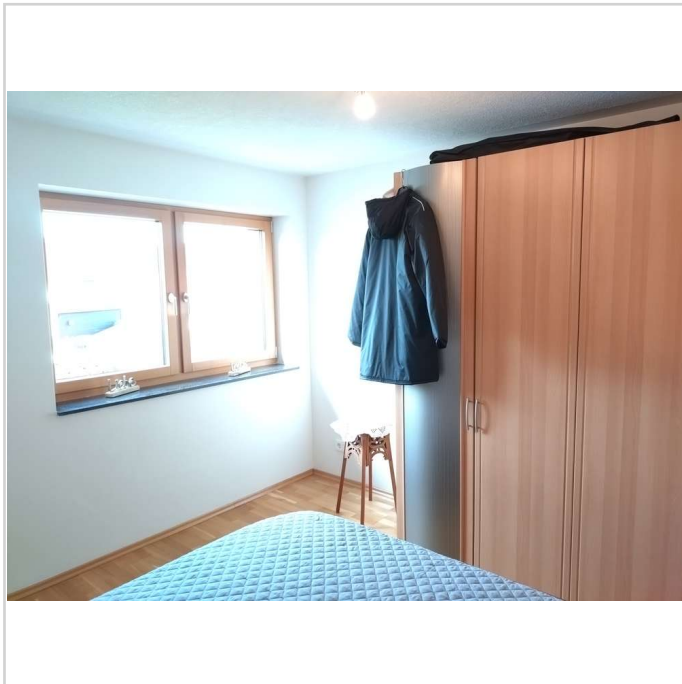
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 180,48 m²
Kaufpreis: 649.000,00 EUR



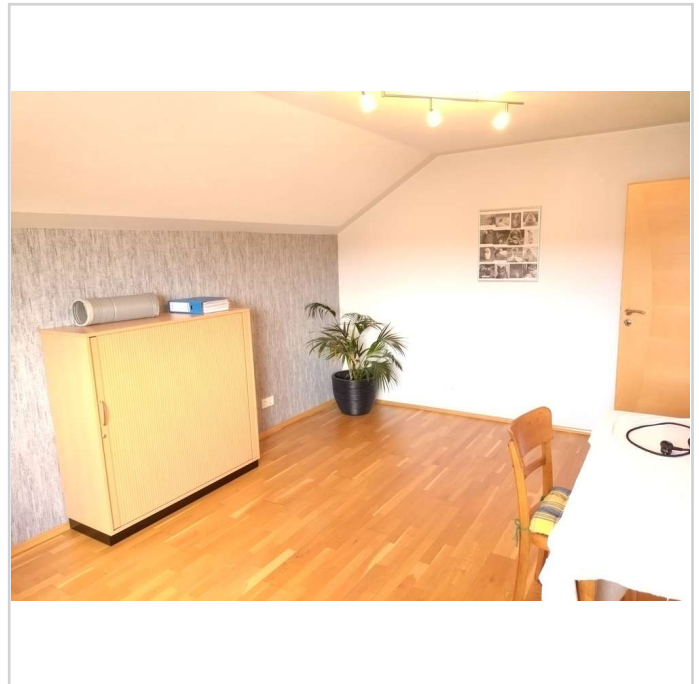
Bügelzimmer-Büro



Kinderzimmer 1 (2)



Kinderzimmer 1 (1)



Kinderzimmer 2 (1)

Großzügiges Einfamilienhaus, lichtdurchflutet, Bruchsteinfassade, modernste Energietechnik



Brandenberger Str. 31
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 180,48 m²
Kaufpreis: 649.000,00 EUR



Kinderzimmer 2 (2)



Speicher - Abstellfläche (2)



Speicher - Abstellfläche (1)



Dämmung Zwischendecke

Großzügiges Einfamilienhaus, lichtdurchflutet, Bruchsteinfassade, modernste Energietechnik



Brandenberger Str. 31
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 180,48 m²
Kaufpreis: 649.000,00 EUR



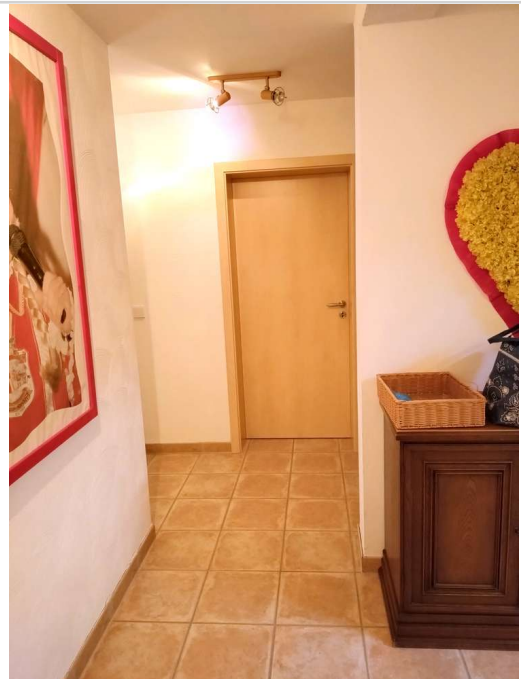
Treppenhaus zum Keller



Flur Keller (1)



Flur Keller (3)



Flur Keller (4)

Großzügiges Einfamilienhaus, lichtdurchflutet, Bruchsteinfassade, modernste Energietechnik

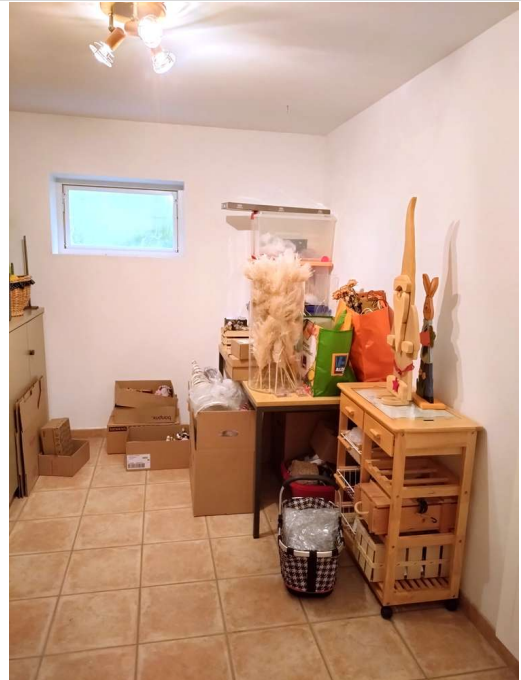


Brandenberger Str. 31
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 180,48 m²
Kaufpreis: 649.000,00 EUR



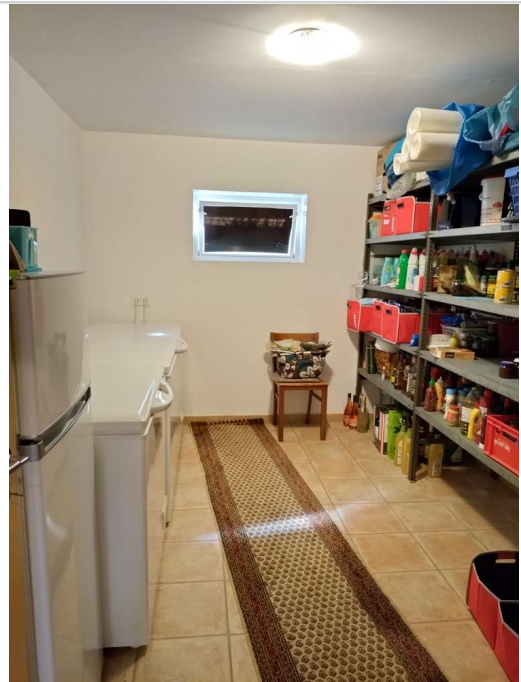
Kellerraum 1



Kellerraum 2



Kellerraum 3



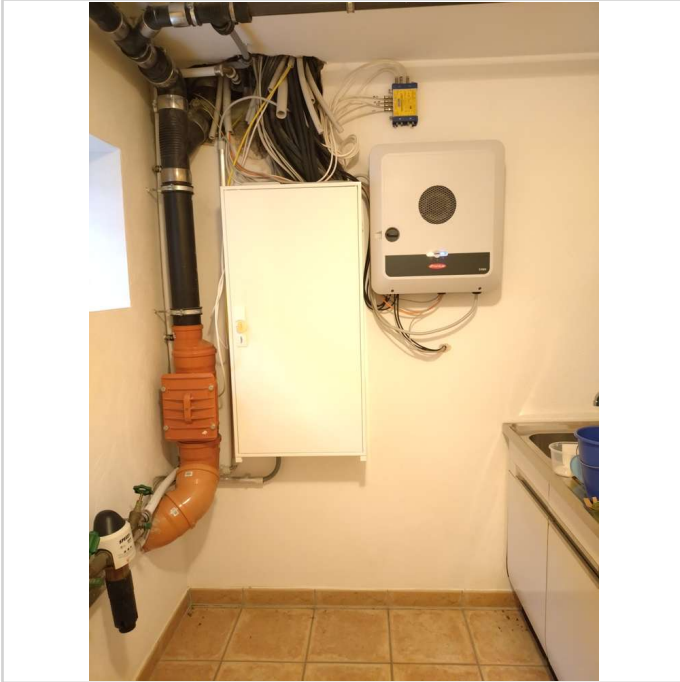
Vorratsraum

Großzügiges Einfamilienhaus, lichtdurchflutet, Bruchsteinfassade, modernste Energietechnik



Brandenberger Str. 31
52393 Hürtgenwald

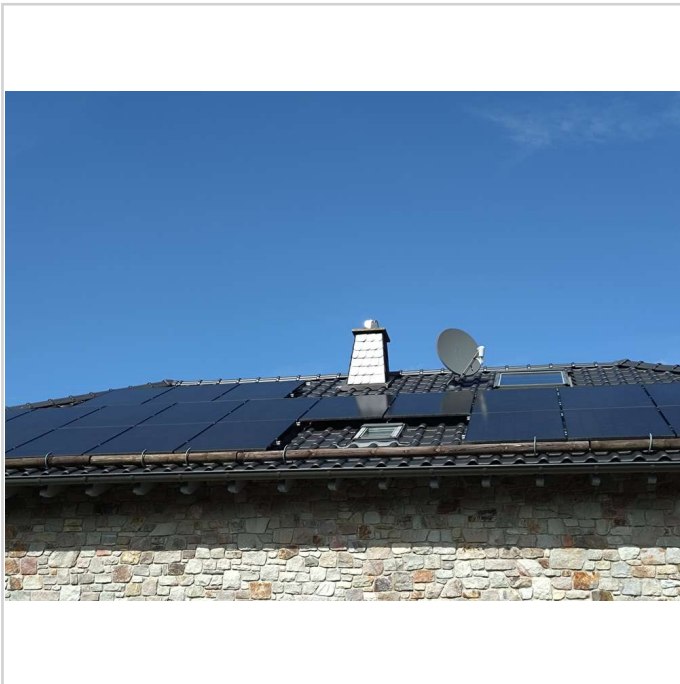
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 180,48 m²
Kaufpreis: 649.000,00 EUR



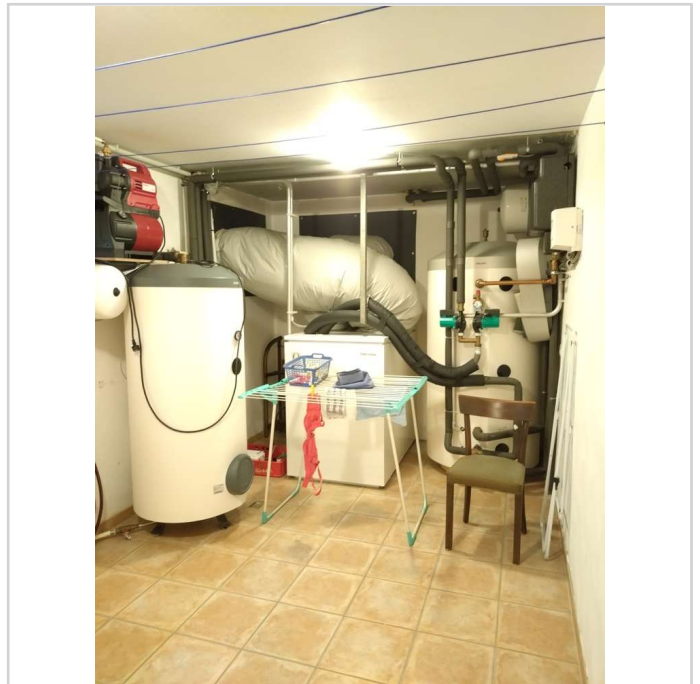
Wechselrichter PV



Batteriespeicher 10 kWh



PV-Anlage (2)



Heiztechnik

Großzügiges Einfamilienhaus, lichtdurchflutet, Bruchsteinfassade, modernste Energietechnik

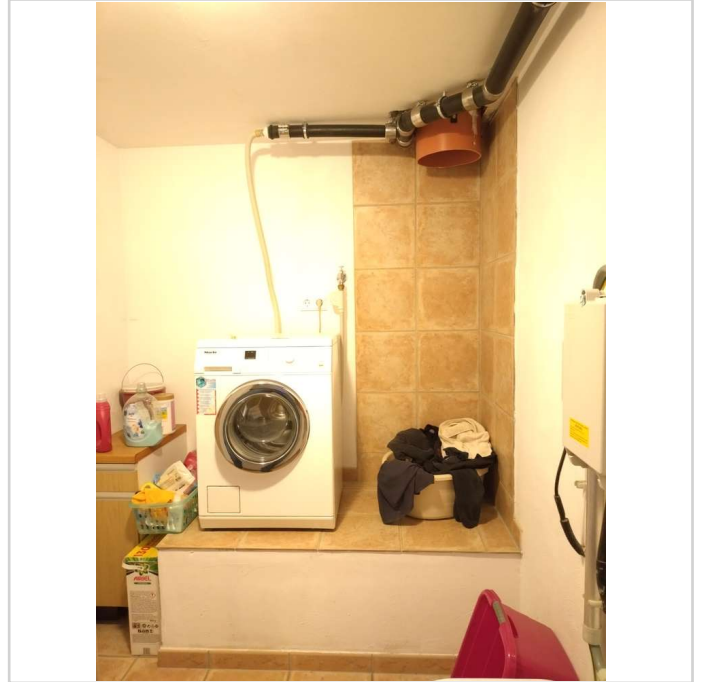


Brandenberger Str. 31
52393 Hürtgenwald

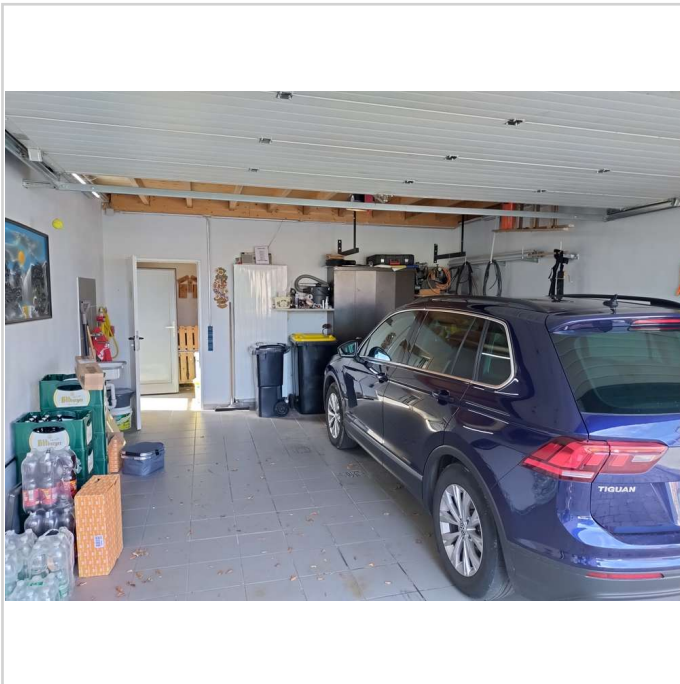
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 180,48 m²
Kaufpreis: 649.000,00 EUR



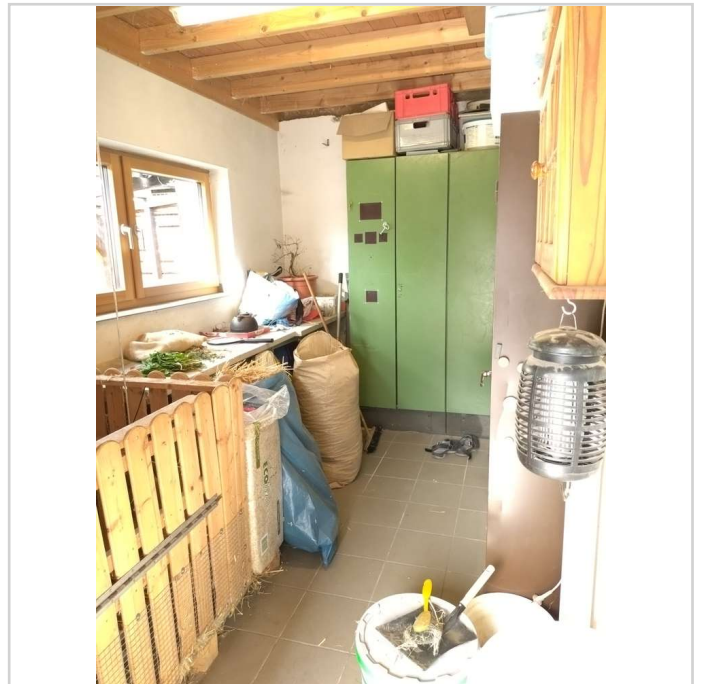
2. Pufferspeicher



Waschküche



Doppelgarage



2. Raum Garage

Großzügiges Einfamilienhaus, lichtdurchflutet, Bruchsteinfassade, modernste Energietechnik



Brandenberger Str. 31
52393 Hürtgenwald

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 180,48 m²
Kaufpreis: 649.000,00 EUR

