EXPOSÉ

Aktuell RESERVIERT!!! Großzügiges Wohnhaus in ruhiger Ortslage von Kreuzau-Stockheim

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 52372 Kreuzau / Stockheim

Baujahr: 1960

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 164,68 m²

Nutzfläche (ca.): 60 m²

Grundstücksfläche (ca.): 878 m²

Anzahl Etagen: 2

Balkon: ja

Kaufpreis € 295.600,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Großgart Immobilien OHG
Kaiserplatz 31 ° 52349 Düren ° Tel.: 02421 / 15088
Fax: 02421 / 15087 ° info@grossgart-immobilien.de ° www.grossgart-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Kreuzau / Stockheim
> 6 Zimmer
> 164,68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63600526

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	52372 Kreuzau / Stockheim
Baujahr	1960
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	164,68 m²
Nutzfläche (ca.)	60 m²
Grundstücksfläche (ca.)	878 m²
Kaufpreis	295.600,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	2
Garage / Stellplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	268,20 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-06-01
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1993
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57% inkl. 19% MwSt. vom notariellen Kaufpreis

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Kreuzau / Stockheim
> 6 Zimmer
> 164,68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63600526

Objektbeschreibung:

Etwas in die Jahre gekommenes Einfamilienhaus in ruhiger Ortslage von Kreuzau-Stockheim.

Weitere Info´s nun im Folgenden:

Wohnfläche: rd. 165 qm

Grundstück: Teilgrundstück mit ca. 468 qm (Wertansatz im Gesamtkaufpreis ca. 140.400 EUR)

Aufteilung:

Erdgeschoss:
Eingangsbereich, Treppenhaus, Wohndiele, sep. Schlafzimmer, Wohn-Ess-Zimmer mit Zugang zur Südterrasse und Kachelofen, Küche mit Zugang zum Garten, modernisiertes Wannenbad,

Obergeschoss:
3 Schlafzimmer, Wannenbad, 2 Zimmer haben Zugang zum Balkon

Dachgeschoss:
Dachboden als Lagerfläche und aktuell als Kinderzimmer ausgebaut und mit einem kleinen Duschbad versehen (nicht in Wohnflächenkalkulation inkludiert)

Kellergeschoss:
Lager / Hausanschlüsse / Heizung / Waschküche / ein Raum als Gästezimmer ausgebaut

Mit erworben werden kann ein zweites Grundstück mit ca. 409 qm Fläche (der angesetzte Kaufpreis liegt bei 123.000 EUR), welches aktuell mit einer Garage bebaut ist. Dieses kann mit einem EFH bebaut werden und ist über eine Nebenstraße voll erschlossen. PKW - Garage + davor gelagerter Stellplatz mit Eingangsbereich. Es wird bei Nichterwerb seitens der Eigentümer ein rechtliche Teilung vorgenommen.

Im DG des Hauses hat es vor Jahren eine Undichtigkeit am Dach / Dachfenster gegeben - die Dachfenster sollten ausgetauscht werde. Der Mangel ist behoben wurden, jedoch wurde die Folgeschäden bisher nicht behoben, das sollte bei der Kalkulation berücksichtigt werden.

Zweiter seitlicher Zugang als Durchgang in den Garten rechts neben dem Haus.

Ausstattung:

Massive Bauweise mit Satteldach, Vollkeller, Garage
Haupthaus aus ca. 1960
Ölzentralheizung aus 1993, mit Warmwasserspeicher, Stahlöltank aus 1971
Fenster aus Holz mit (größtenteils) ISO-Glas und Holz-Rollläden - untersch. Baujahre ab 1998 - (teilweise noch alte Holzfenster)
insg. 3 Badezimmer, davon eines im EG modernisiert

Lagebeschreibung:

Das Objekt befindet sich in Kreuzau-Stockheim in einer ruhigen Anwohnerstrasse. Hier leben Sie in ländlicher Umgebung, mit Wegen zum Spazieren, Joggen oder Walken direkt vor Ihrer Haustüre. Für Kinder das optimale Umfeld zum Toben und Spielen - Spielstrasse. Düren ist in ca. 15 Autominuten erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in kurzer Entfernung (ca. 2 Minuten). Kreuzau-Stockheim bzw. der Hauptort Kreuzau hat alles, was man zum angenehmen Leben benötigt, drei Kindergärten, eine Grundschule, Banken, Apotheke, Bäckerei und diverse Supermärkte. Im Ort selber gibt es eine Sparkasse, 2 Bäcker, eine Grundschule und einen Kindergarten.

Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von den Eigentümern / Verkäufern übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit und dieser Angaben. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Unser Service für Sie als Verkäufer oder Vermieter: Wir ermitteln kostenfrei den Marktwert Ihre Immobilie, überlegen mit ihnen zusammen, welche Vermarktungsstrategie für Ihr Objekt am sinnvollsten ist und stehen Ihnen auch über den Notartermin bis hin zur Übergabe des Objektes an die neuen Eigentümer zur Seite.

Großgart Immobilien OHG steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites Netzwerk IVD ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail - wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Erste hilfreiche Tipps erhalten Sie auf unserer Hompage:
www.grossgart-immobilien.de

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Im Fall des Kaufs/Anmietung (nur gewerbliche Objekte) der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die im Exposé ausgewiesene Provision an die Großgart Immobilien OHG zu zahlen. Die Provision ist mit Rechtswirksamkeit der notariellen Kaufvertrages bzw. eines Mietvertrages (gewerbliche Vermietung) fällig.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Kreuzau / Stockheim
> 6 Zimmer
> 164,68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63600526

Maklervertrag: Sie schließen mit Großgart Immobilien OHG einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht unsere Leistungen in Anspruch nehmen.

Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in §355 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) geregelt) und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bindungen. Sie, als Verbraucher, haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Objektbilder:

Anischt von Straße

Frontansicht

seitl. Ansicht

Blick zur Terrasse

Ansicht Rükfront aus Garten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Großgart Immobilien OHG
Kaiserplatz 31 ° 52349 Düren
Tel.: 02421 / 15088 ° Fax: 02421 / 15087
info@grossgart-immobilien.de ° www.grossgart-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Kreuzau / Stockheim
> 6 Zimmer
> 164,68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63600526

hintere Ansicht aus Garten

Kellerabgang und hinterer Ausgang

seitl. Blick

seitl. Ansicht Haus

Hinterhof m. Kellerabgang

Frontansicht m. Eingang

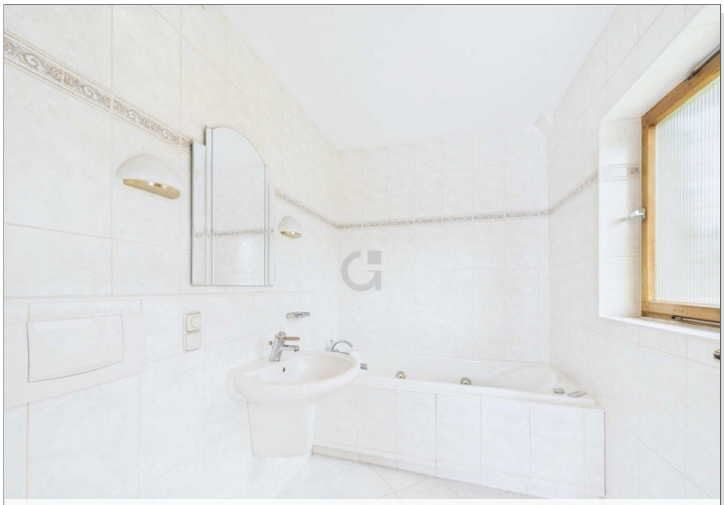
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Großgart Immobilien OHG
Kaiserplatz 31 ° 52349 Düren
Tel.: 02421 / 15088 ° Fax: 02421 / 15087
info@grossgart-immobilien.de ° www.grossgart-immobilien.de

Eckdaten

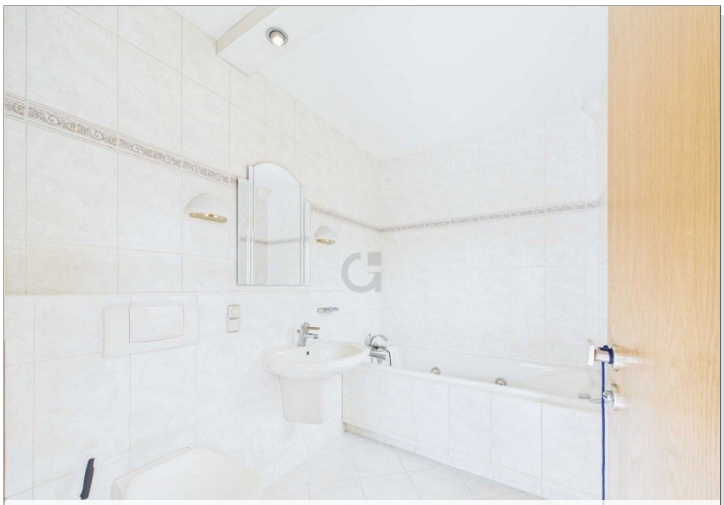
> Einfamilienhaus
> Kreuzau / Stockheim
> 6 Zimmer
> 164,68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63600526

Zugang



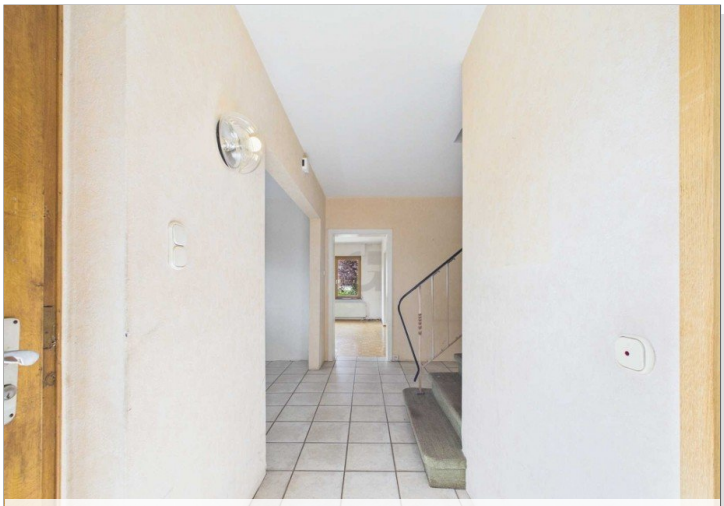
Bad EG

Eingangsdiele



Bad EG

Eingangsbereich



Diele

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Großgart Immobilien OHG
Kaiserplatz 31 ° 52349 Düren
Tel.: 02421 / 15088 ° Fax: 02421 / 15087
info@grossgart-immobilien.de ° www.grossgart-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Kreuzau / Stockheim
> 6 Zimmer
> 164,68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63600526

Treppenhaus

Wohn-Ess-Zimmer

Blick Wohndiele

Wohn-Ess-Zimmer

Blick zur Wohndiele

Essbereich

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Großgart Immobilien OHG
Kaiserplatz 31 ° 52349 Düren
Tel.: 02421 / 15088 ° Fax: 02421 / 15087
info@grossgart-immobilien.de ° www.grossgart-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Kreuzau / Stockheim
> 6 Zimmer
> 164,68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63600526

Wohnbereich

Küche

Zugang Terrasse

Küche

teilüberdachter Terrassenbereich

Schlafzimmer EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Großgart Immobilien OHG
Kaiserplatz 31 ° 52349 Düren
Tel.: 02421 / 15088 ° Fax: 02421 / 15087
info@grossgart-immobilien.de ° www.grossgart-immobilien.de

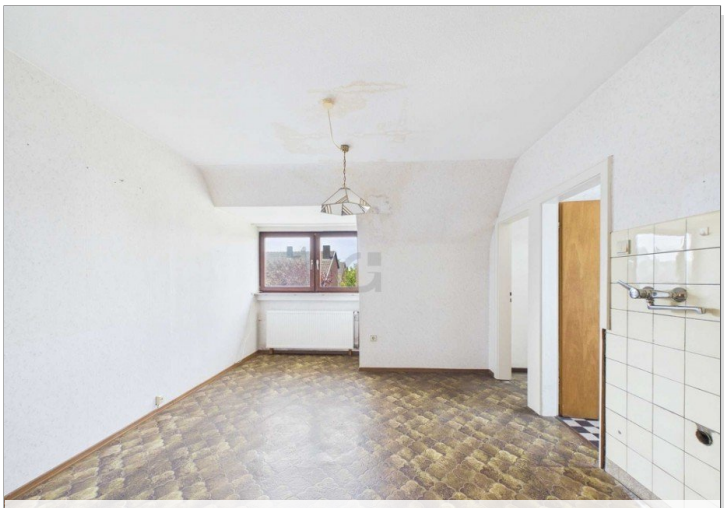
Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Kreuzau / Stockheim
> 6 Zimmer
> 164,68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63600526

Diele EG

Schlafzimmer 1

Aufgang OG



Zimmer

Flur OG

Bad OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Großgart Immobilien OHG
Kaiserplatz 31 ° 52349 Düren
Tel.: 02421 / 15088 ° Fax: 02421 / 15087
info@grossgart-immobilien.de ° www.grossgart-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Kreuzau / Stockheim
> 6 Zimmer
> 164,68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63600526

Schlafzimmer 2

Bad DG

Schlafzimmer 3

ausgebauter Raum DG

Aufgang DG

WAschküche / Bad Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Großgart Immobilien OHG
Kaiserplatz 31 ° 52349 Düren
Tel.: 02421 / 15088 ° Fax: 02421 / 15087
info@grossgart-immobilien.de ° www.grossgart-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Kreuzau / Stockheim
> 6 Zimmer
> 164,68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63600526

Schlafraum Keller

Baugrund

Zufahrt alte Garage

Baugrund

Blick zum mögl. Baugrund

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Großgart Immobilien OHG
Kaiserplatz 31 ° 52349 Düren
Tel.: 02421 / 15088 ° Fax: 02421 / 15087
info@grossgart-immobilien.de ° www.grossgart-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Kreuzau / Stockheim
> 6 Zimmer
> 164,68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63600526

Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Großgart Immobilien OHG
Kaiserplatz 31 ° 52349 Düren
Tel.: 02421 / 15088 ° Fax: 02421 / 15087
info@grossgart-immobilien.de ° www.grossgart-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Kreuzau / Stockheim
> 6 Zimmer
> 164,68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63600526

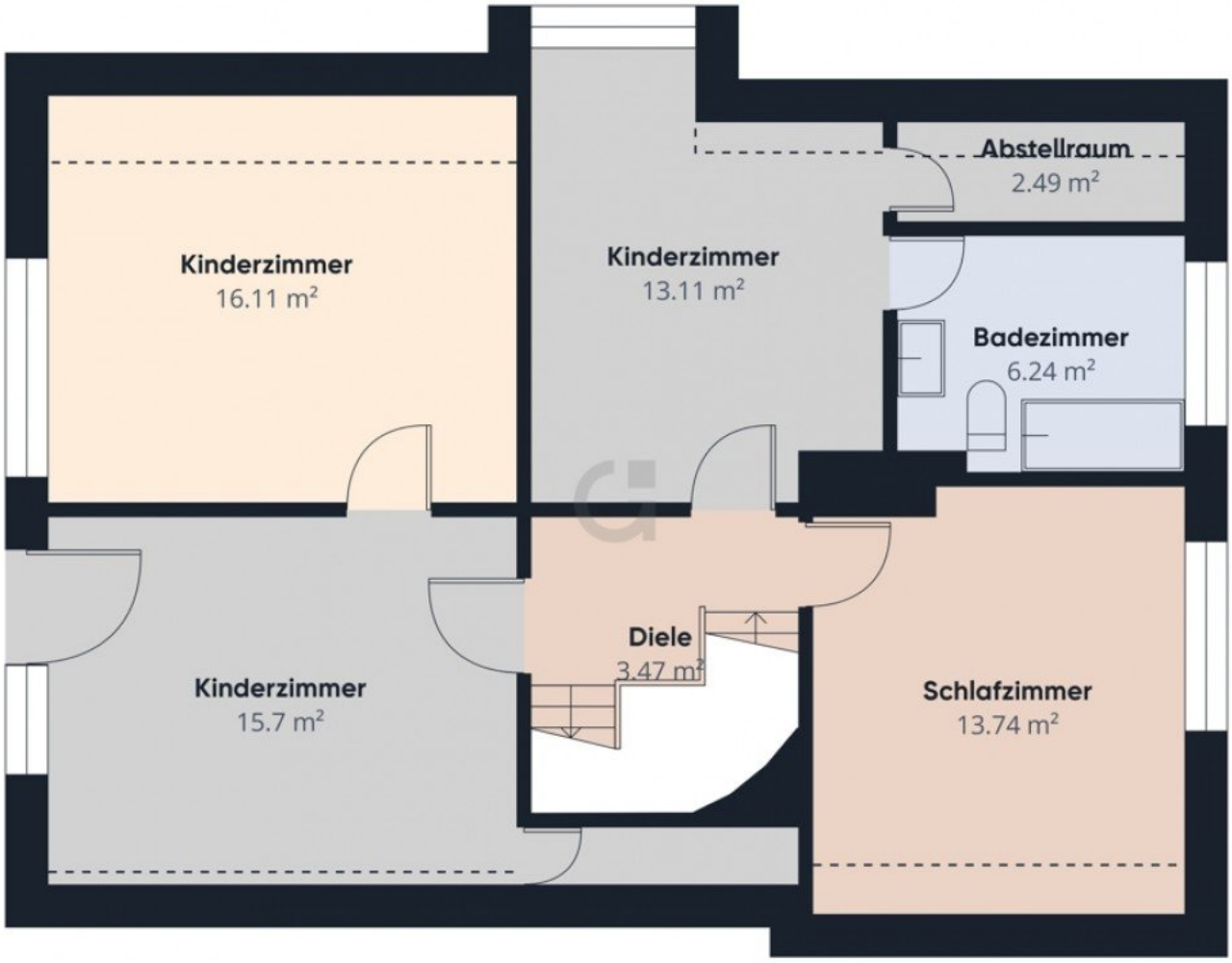
Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Großgart Immobilien OHG
Kaiserplatz 31 ° 52349 Düren
Tel.: 02421 / 15088 ° Fax: 02421 / 15087
info@grossgart-immobilien.de ° www.grossgart-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Kreuzau / Stockheim
> 6 Zimmer
> 164,68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63600526



Obergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Großgart Immobilien OHG
Kaiserplatz 31 ° 52349 Düren
Tel.: 02421 / 15088 ° Fax: 02421 / 15087
info@grossgart-immobilien.de ° www.grossgart-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Kreuzau / Stockheim
> 6 Zimmer
> 164,68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63600526

Ansprechpartner:

Herr Steffen Rumpf

Telefon: 0049242115088
E-Mail: info@grossgart-immobilien.de

Firmendaten:

Großgart Immobilien OHG
Kaiserplatz 31

52349 Düren

Tel.: +49 (0) 2421 / 1 50 88
Fax: +49 (0) 2421 / 1 50 87
E-Mail: info@grossgart-immobilien.de
Internet: www.grossgart-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Dietmar Bonn / Steffen Rumpf

Eingetragen im Amtsgericht Düren, HRA 3699
Umsatzsteuer Identifikationsnummer: DE 321851828

Zuständige Aufsichtsbehörde:
Kreis Düren
Landrat Amt 30
Bismarkstr. 16
52351 Düren

Verbraucherinformation zur Online-Streitbeilegung gemäß Verordnung (EU) Nr. 524/2013:
Im Rahmen der Verordnung über Online-Streitbeilegung zu Verbraucherangelegenheiten steht Ihnen unter http://ec.europa.eu/consumers/odr/ eine Online-Streitbeilegungsplattform der EU-Kommission zur Verfügung.

Kontakt per Mail zu Großgart Immobilien:
info@grossgart-immobilien.de

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026