

Architekten-Klassiker mit Weitblick: Großzügiges Wohnen mit Indoor-Pool & Sauna in Kreuzau-Bilstein



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 52372 Kreuzau / Bilstein
Baujahr: 1970
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 220,75 m²
Nutzfläche (ca.): 100 m²
Grundstücksfläche (ca.): 731 m²
Anzahl Etagen: 1
Balkon: ja

Kaufpreis
€ 349.000,-

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau / Bilstein
- > 4 Zimmer

- > 220,75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63620626



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	52372 Kreuzau / Bilstein
Baujahr	1970
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	220,75 m²
Nutzfläche (ca.)	100 m²
Grundstücksfläche (ca.)	731 m²
Kaufpreis	349.000,- €
Anzahl Etagen	1
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	4
Garage / Stellplatz	Anzahl 3
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	220,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-06-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1997
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57% inkl. gesetzl. MwSt., fällig nach Vertragsunterzeichnung

> Einfamilienhaus

> Kreuzau / Bilstein

> 4 Zimmer

> 220,75 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 63620626



Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause über den Dächern des Rurtals! Dieses im Jahr 1970 erbaute, freistehende Wohnhaus in Hanglage von Kreuzau-Bilstein bietet Ihnen mit rund 221 m² reiner Wohnfläche jede Menge Platz zur freien Entfaltung. Das ca. 731 m² große Grundstück ist von der Straße aus blickgeschützt und garantiert Ihnen maximale Privatsphäre im Grünen.

Das absolute Highlight erwartet Sie im Kellergeschoss: Ein privater Wellnessbereich mit eigenem Innenpool und Sauna, der durch große Fensterfronten tageslichthell belichtet wird und direkt auf eine uneinsehbare Ruhe-Terrasse führt! Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet Ihnen die perfekte Leinwand, um Ihre eigenen Wohnideen und modernen Standards in einer absoluten Traumlage zu verwirklichen.

Raumaufteilung im Überblick:

o Erdgeschoss (ca. 122 m²): Einladende Wohn-Ess-Diele mit offenem Kamin und Natursteinboden. Separate Einbauküche mit direktem Gartenzugang. Großzügiges Wohn-Esszimmer (ebenfalls mit Kamin) und Zugang zur großen, überdachten Aussichtsterrasse. Zwei komfortable Schlafzimmer, darunter das Hauptschlafzimmer mit Badezimmern "en Suite".

o Dachgeschoss (ca. 100 m² Nutz-/Hobbyfläche): Vollständig wohnlich ausgebauter, lichtdurchfluteter Atrium-Raum mit separatem Duschbad, eigener Loggia in Südausrichtung und einer Dachterrasse, die einen atemberaubenden Panoramablick über das Rurtal bietet. Perfekt als Home-Office, Atelier oder Studio nutzbar.

o Kellergeschoss: Zentrale Diele, Waschküche, Heizungskeller und zwei weitere große Kellerräume zur Gartenseite. Direkt angeschlossen ist der großzügige Schwimmbad- und Saunabereich.

Ausstattung:

o Heizung: Öl-Zentralheizung (Wärmeerzeuger aus 1997), unterstützt durch eine Solaranlage mit Pufferspeicher für die Warmwasserbereitung (ca. 2007).

o Fenster: Im Poolbereich wurden die Fenster bereits teilweise gegen moderne Kunststoff-Isolierfenster ausgetauscht.

o Stellplätze: Eine Garage direkt am Haus sowie 3 weitere Freiplätze in der gepflasterten Zufahrt bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Lagebeschreibung:

Absolute Ruhe trifft auf beste Erholung: Das Objekt liegt oberhalb des Rurtals in Kreuzau-Bilstein. Der Nationalpark Eifel, der Ruruferradweg und das Freizeitbad Monte-Mare liegen praktisch vor der Haustür. Den

Hauptort Kreuzau mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs, Ärzten und Schulen erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Die Stadt Düren ist ca. 20 Autominuten entfernt. Über den Bahnhof Untermaubach (Rurtalbahn) besteht zudem eine hervorragende Schienenanbindung Richtung Köln und Aachen.

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 dieser Angaben (Baujahr, Flächenangaben, Art und Erstellungsjahr / Einbaujahr der technischen Ausstattungen usw.). Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Unser Service für Sie als Verkäufer oder Vermieter: Wir ermitteln kostenfrei den Marktwert Ihrer 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 kennenzulernen.

Erste hilfreiche Tipps erhalten Sie auf unserer Homepage:
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 des notariellen Kaufvertrages bzw. eines Mietvertrages (gewerbliche Vermietung) fällig.

Maklervvertrag: Sie schließen mit Großgart Immobilien OHG einen provisionspflichtigen Maklervvertrag, 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:

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau / Bilstein
- > 4 Zimmer

- > 220,75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63620626



Ansicht von der Straße



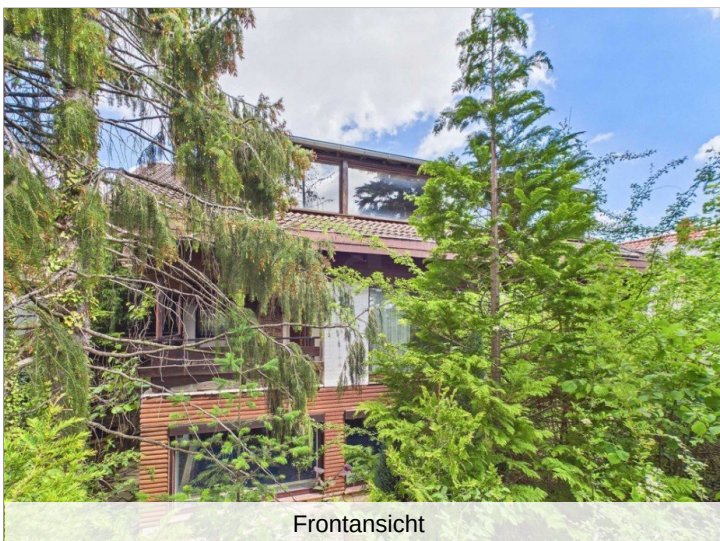
Zufahrt



Frontansicht



Garage



Frontansicht



Zugang zum hinteren Garten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau / Bilstein
- > 4 Zimmer

- > 220,75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63620626



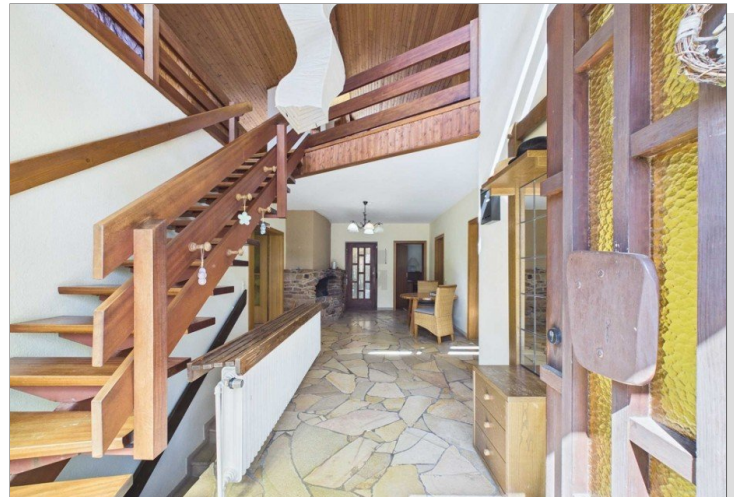
hinterer Garten



Zugang zum Haus



Ansicht aus Garten



Eingangsdiele



rückwertige Ansicht

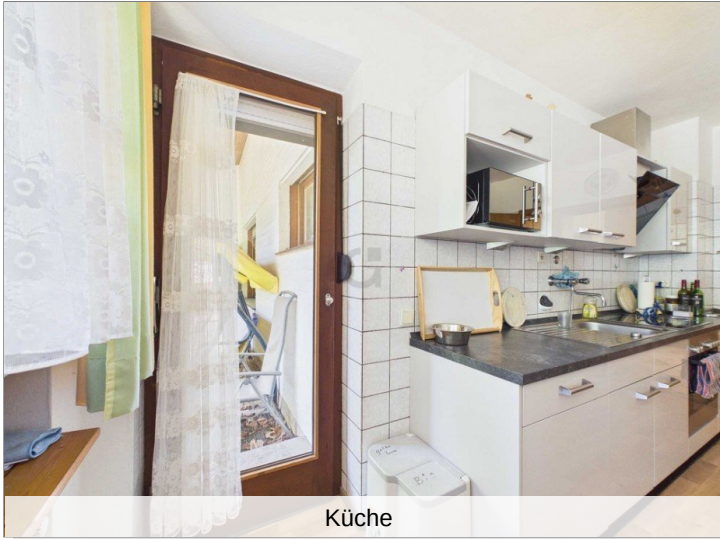


Küche

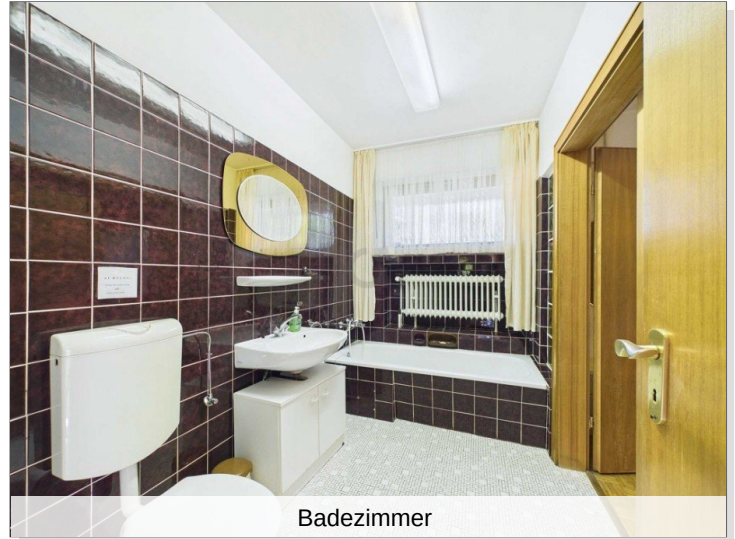
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau / Bilstein
- > 4 Zimmer

- > 220,75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63620626



Küche



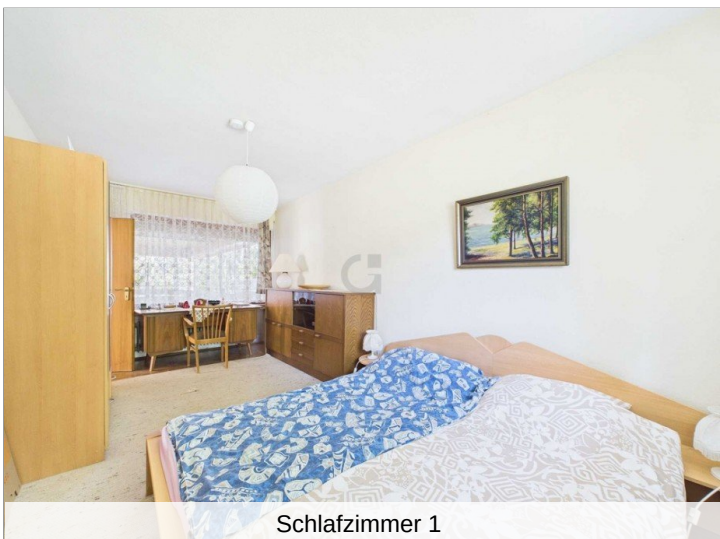
Badezimmer



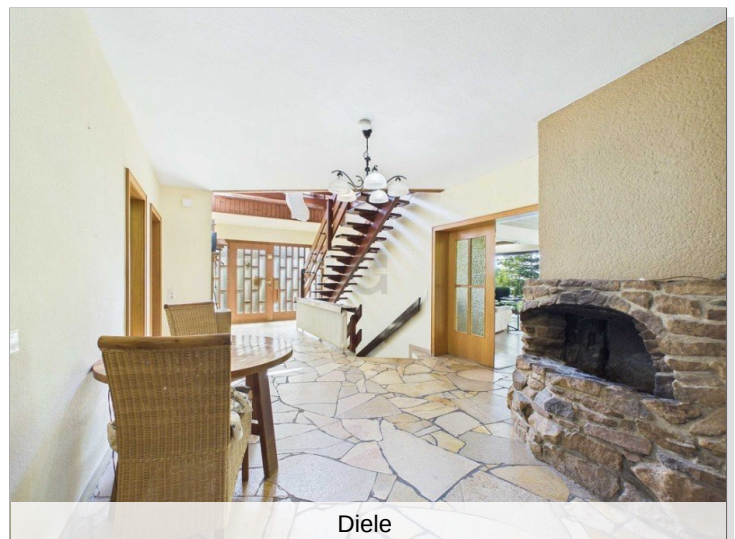
Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 1



Diele

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau / Bilstein
- > 4 Zimmer

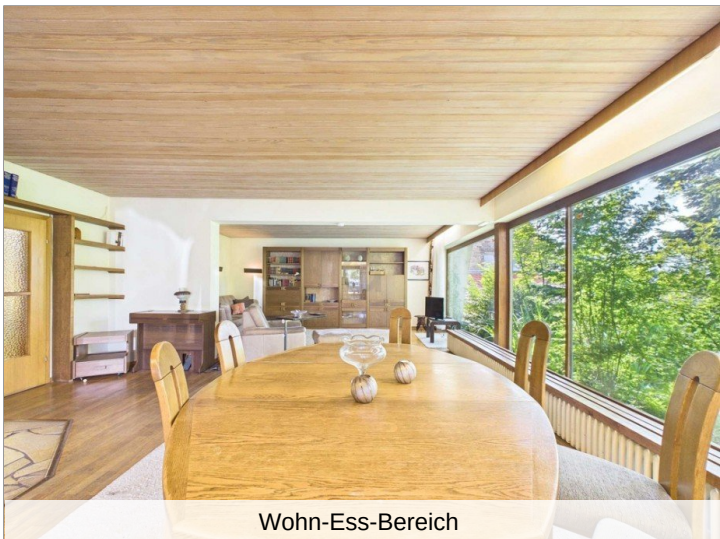
- > 220,75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63620626



Wohn-Ess-Bereich



Wohn-Ess-Bereich



Wohn-Ess-Bereich



Panoramafenster im Wohn-Ess-Bereich



Wohn-Ess-Bereich

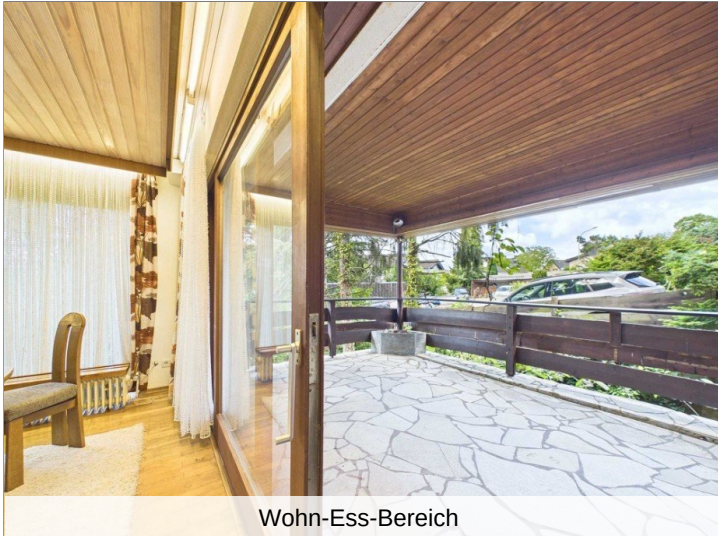


Wohn-Ess-Bereich

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau / Bilstein
- > 4 Zimmer

- > 220,75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63620626



Wohn-Ess-Bereich



Terrasse



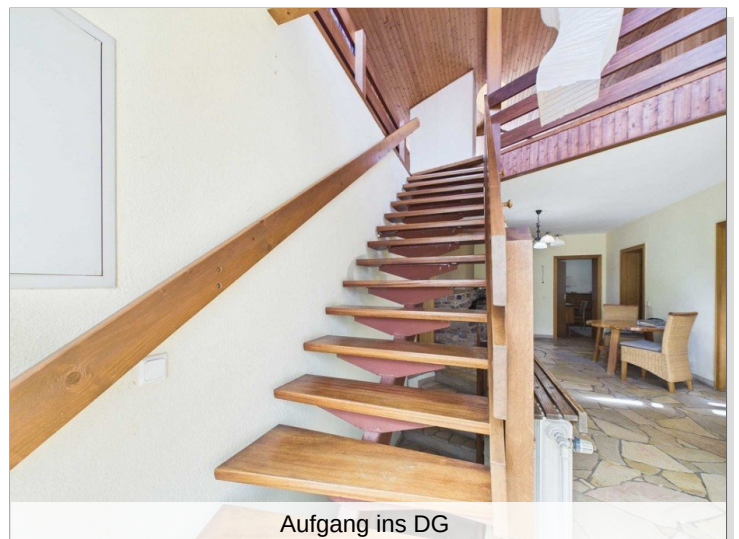
Terrasse



Terrasse



Terrasse mit Kamin

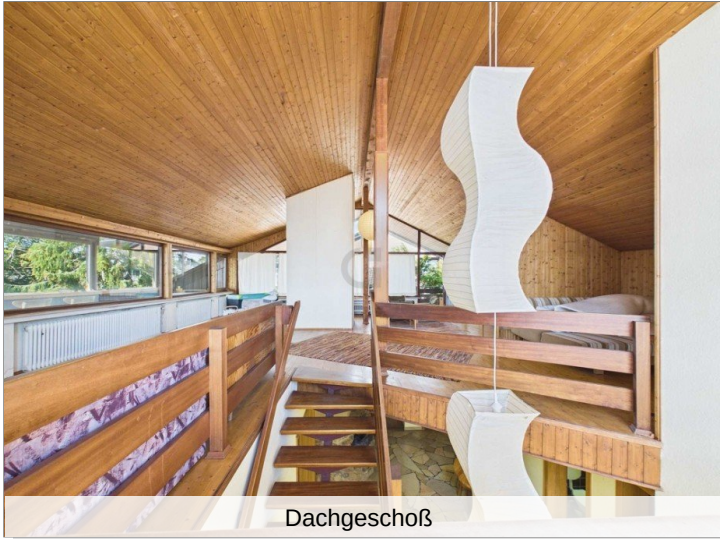


Aufgang ins DG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau / Bilstein
- > 4 Zimmer

- > 220,75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63620626



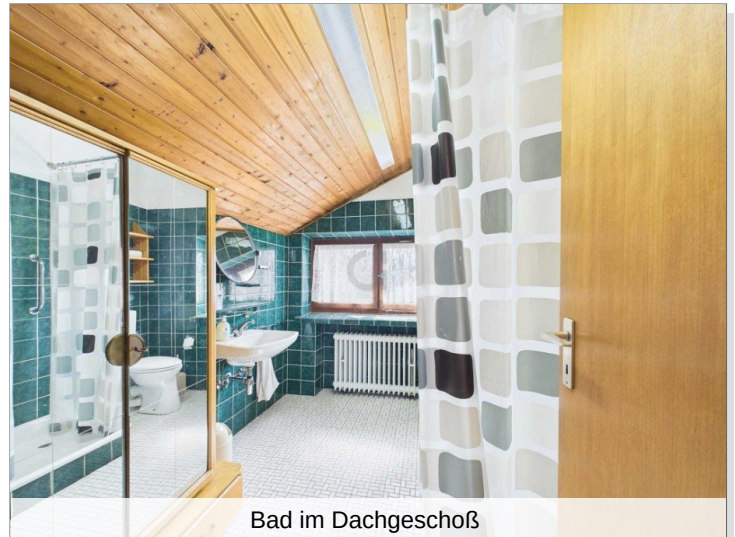
Dachgeschoß



Dachgeschoß



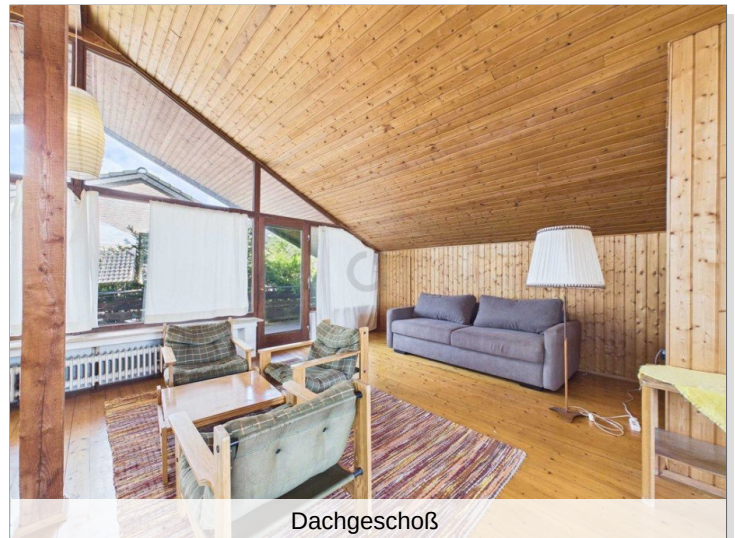
Dachgeschoß



Bad im Dachgeschoß



Dachgeschoß



Dachgeschoß

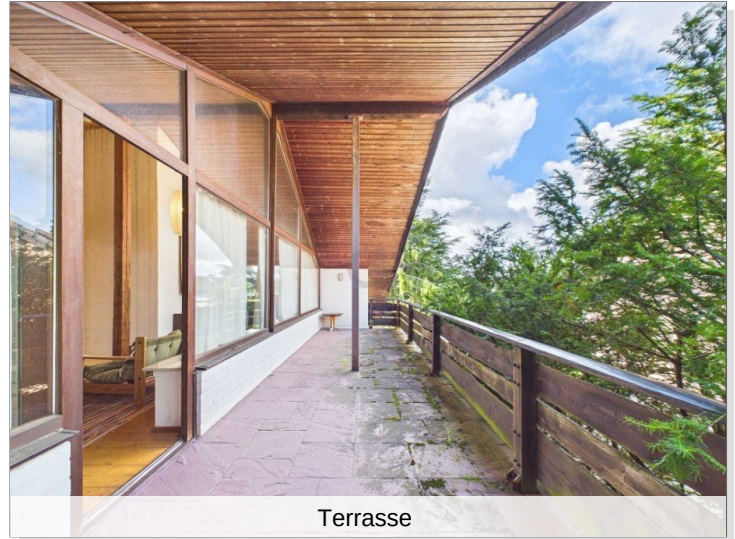
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau / Bilstein
- > 4 Zimmer

- > 220,75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63620626



Dachgeschoß



Terrasse



Dachgeschoß



Kellerabgang / -flur



Zugang zur Terrasse

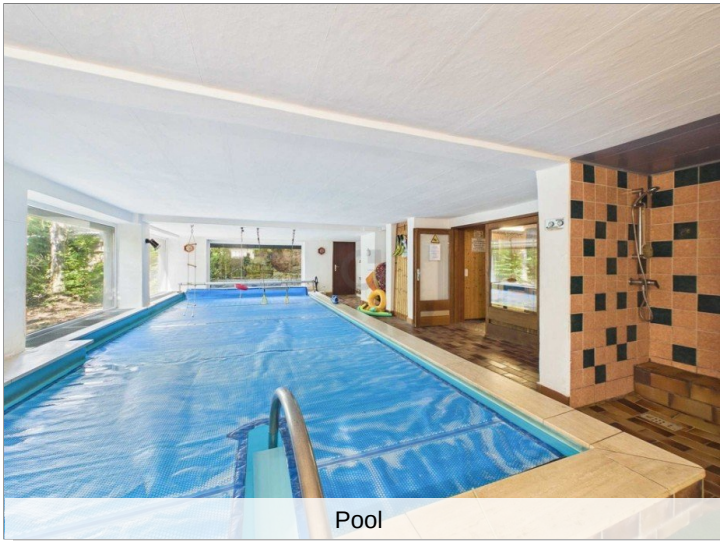


Kellerflur

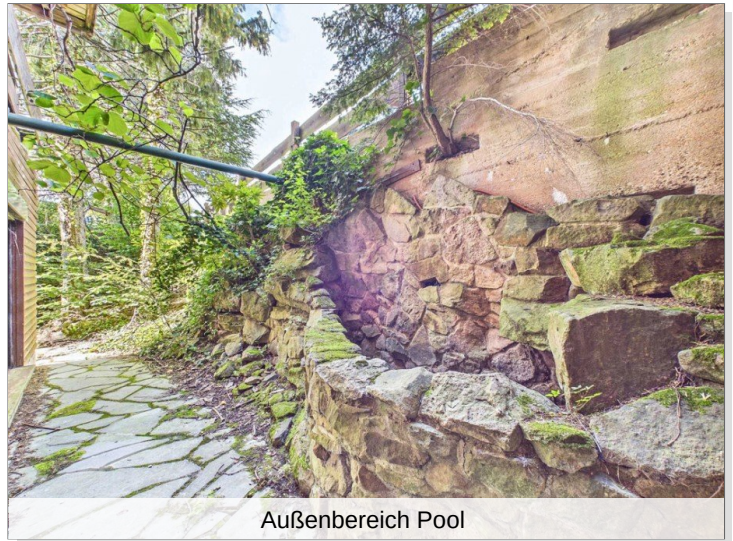
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau / Bilstein
- > 4 Zimmer

- > 220,75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63620626



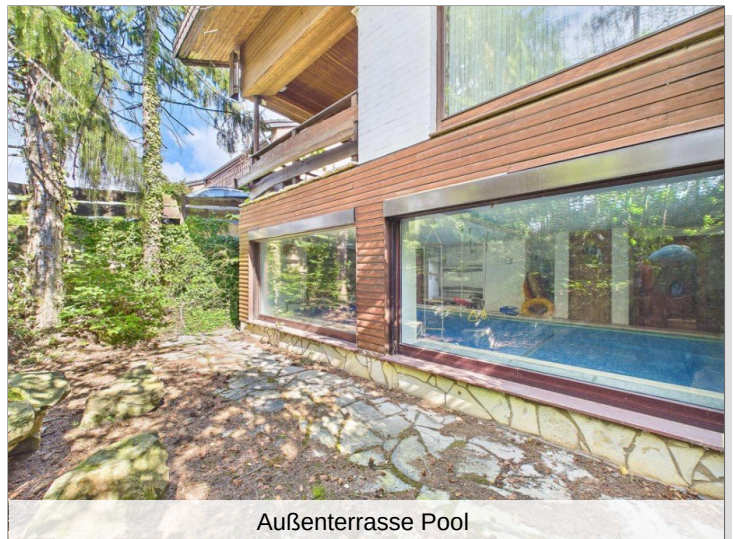
Pool



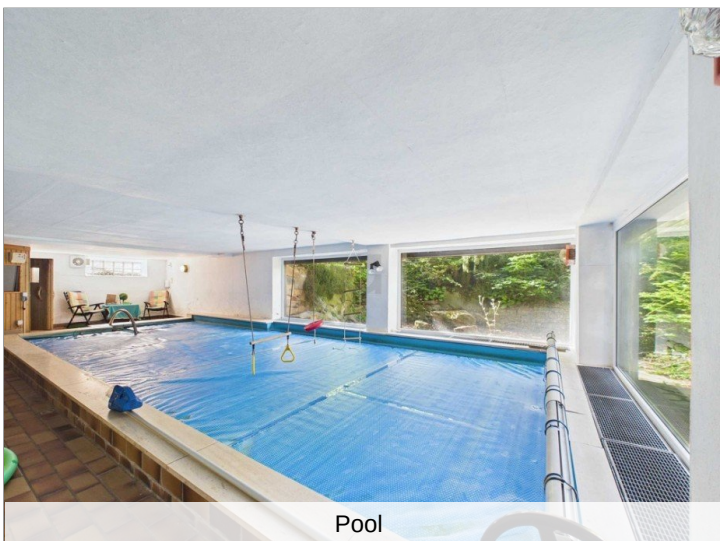
Außenbereich Pool



Saune/ Dusche im Poolraum



Außenterrasse Pool



Pool

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau / Bilstein
- > 4 Zimmer

- > 220,75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63620626



Erdgeschoss

Eckdaten

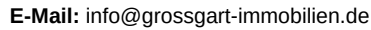
- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau / Bilstein
- > 4 Zimmer

- > 220,75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63620626



Dachgeschoss

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau / Bilstein
- > 4 Zimmer

Firmendaten:

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