

Großzügiger, sehr gepflegter Bungalow mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten



ECKDATEN

Objektart: Bungalow
Adresse: 52393 Hürtgenwald
Baujahr: 1979
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 129 m²
Grundstücksfläche (ca.): 595 m²
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Öl
Endenergiebedarf: 207,50 kWh / (m²*a)

Kaufpreis
€ 359.000,-

- > Bungalow
- > Hürtgenwald
- > 4 Zimmer

- > 129 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63330925



Objekteckdaten:

Objektart	Bungalow
Adresse	52393 Hürtgenwald
Baujahr	1979
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	129 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	595 m ²
Kaufpreis	359.000,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	207,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-09-30
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	2009
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. ges. MwSt.

Objektbeschreibung:

Großzügiger, sehr gepflegter Bungalow mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Wohnfläche: rd. 130 qm zzgl. 2 x rd. 25 qm Hobbyräume mit Heizung

Aufteilung Erdgeschoss:

zentraler Dielenbereich, davon abgehend:

Wohnküche, Wohn-/Essbereich mit Ausgang zur Terrasse und Garten, Tageslichtbad, Gäste-WC, 3 Schlafräume

Kellergeschoss:

ebenfalls zentrale Diele, zwei helle, wohnwirtschaftlich nutzbare Räume mit Heizung und je rd. 25 qm Fläche, sep. WC, Waschräum mit Ausgang zum Garten, Vorratsraum, Heizungs- und Öllageraum mit

Kunststofftanks

Garage und gepflasterte Stellplatzfläche

Ausstattung:

Die Immobilie wurde 1979 in konventioneller Massivbauweise errichtet und befindet sich in einem sehr gepflegten Allgemeinzustand, die Ausstattung entspricht im Wesentlichen dem Stand des Baujahres. Die Fenster sind aus Holz mit Isolierverglasung, die Ölzentralheizung wurde 2009 getauscht - ein wertiges Viessmann Brennwertgerät. Alle Räumlichkeiten sind insgesamt sehr großzügig geschnitten und bieten rd. 130 qm Wohnfläche im Erdgeschoss. Vom großzügigen Wohn-/Esszimmer gelangt man über eine Terrasse mit schöner Aussicht in den Garten. Bedingt durch die Grundstückstopografie, ist das Kellergeschoss zum großen Teil freiliegend. Dadurch konnten u.a. zwei helle, wohnwirtschaftlich nutzbare Räume mit Heizung und je rd. 25 qm Fläche zur Gartenseite geschaffen werden, diese sind nicht in der Wohnfläche von rd. 130 qm enthalten. In einem dieser Räume sind Anschlüsse für eine Küche vorhanden. Im Vorratsraum sind an einer Wand leichte Feuchteinwirkungen festzustellen. Die Übergabe an die neuen Eigentümer kann zeitnah erfolgen.

Lagebeschreibung:

Der Ortsteil Kleinhau ist ein Teil der Gemeinde Hürtgenwald und landschaftlich sehr idyllisch gelegen. Durch die Anbindung über die Bundesstraße 399 ist eine hohe Mobilität in alle Richtungen gegeben. Im Ort selbst sind diverse Einkaufsmöglichkeiten wie beispielsweise Lidl, Rewe, Aldi sowie weitere Geschäfte zur täglichen Bedarfsdeckung, Dienstleister, Ärzte, ein Kindergarten oder eine Sekundarschule vorhanden. Die Kreisstadt Düren mit allen Annehmlichkeiten einer mittelgroßen Stadt wie Bahnhof, Autobahnanschluss, sämtliche Dienstleister, weiterführende Schulen, Krankenhäuser usw. ist in rd. 20 Minuten mit dem Auto erreicht, nach Simmerath oder Aachen fährt man rd. 20 - 30 Minuten. Eine Mobilität ohne PKW ist durch den regelmäßigen ÖPNV gewährleistet. Der Naturpark Nordeifel und das angrenzende Hohe Venn bieten sehr attraktive Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, manche beginnen direkt vor der Tür, die Region hat für jeden Geschmack etwas zu bieten und wird deshalb von Natur- und Ruhesuchenden geschätzt. Hier wohnt man gerne und gut.

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,

Eckdaten

- > Bungalow
- > Hürtgenwald
- > 4 Zimmer

- > 129 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63330925



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.

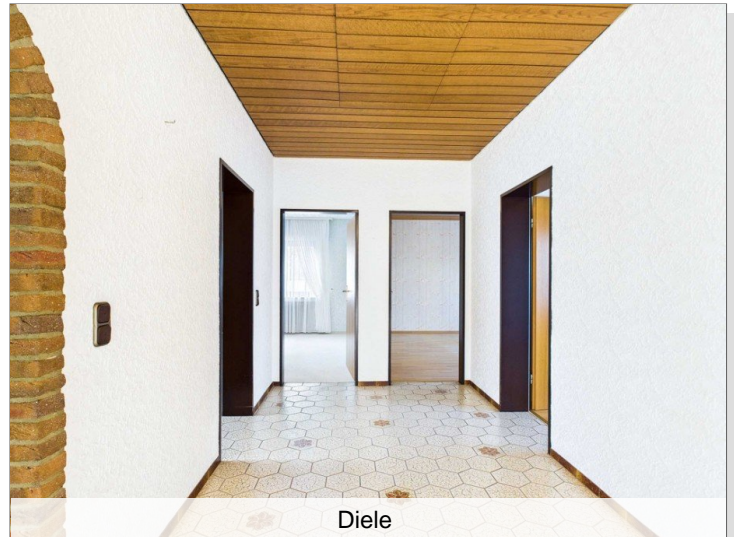
Maklervertrag: Sie schließen mit Großgart Immobilien OHG einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht unsere Leistungen in Anspruch nehmen.

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:



Diele



Diele



Wohnen

Eckdaten

- > Bungalow
- > Hürtgenwald
- > 4 Zimmer

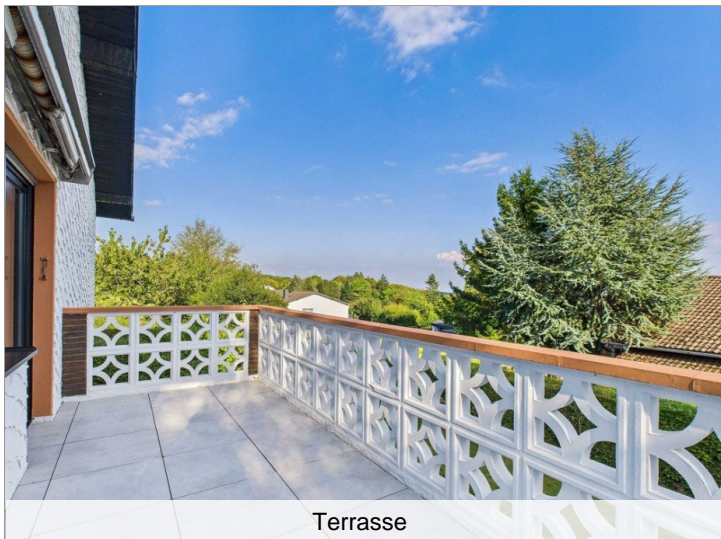
- > 129 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63330925



Wohnen/Essen



Garten



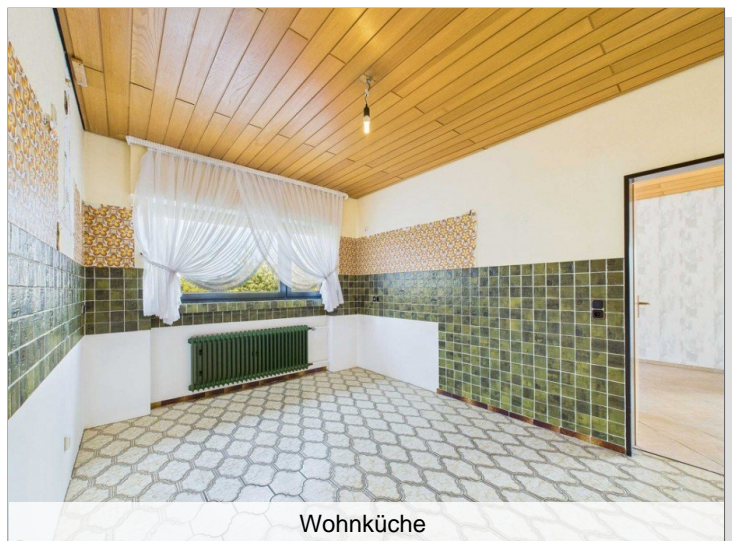
Terrasse



Garten



Rückansicht

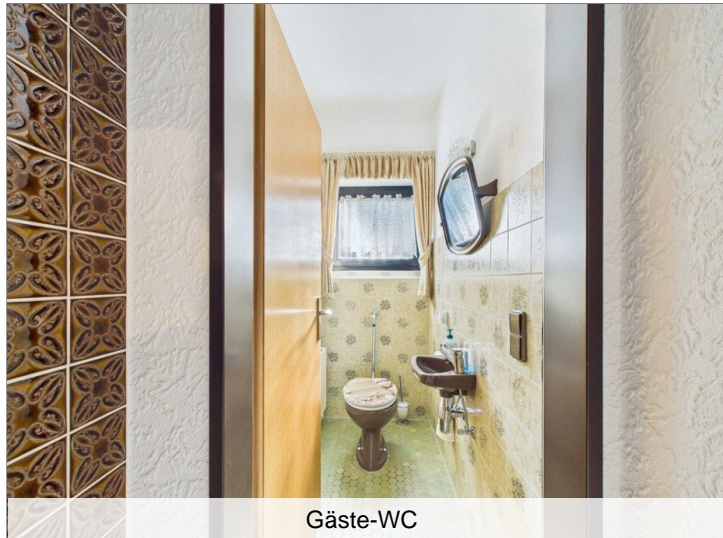


Wohnküche

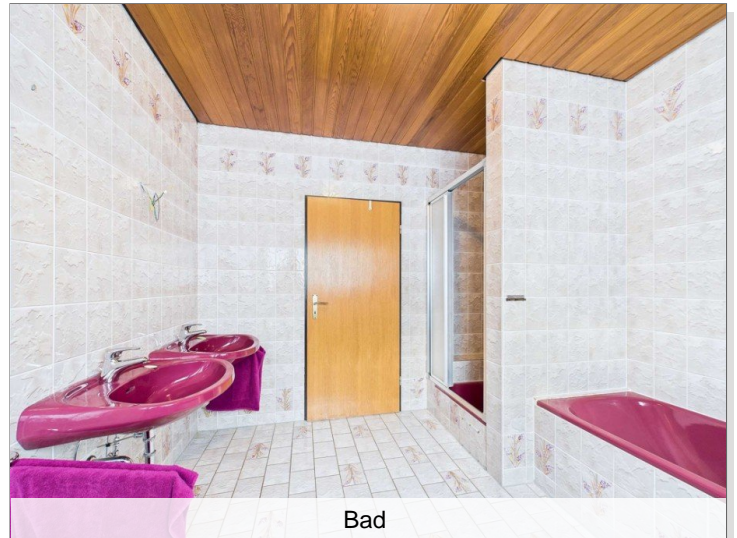
Eckdaten

- > Bungalow
- > Hürtgenwald
- > 4 Zimmer

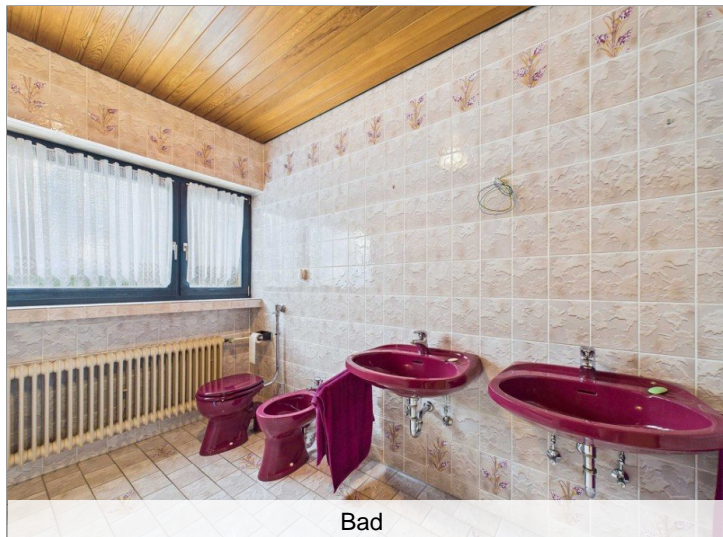
- > 129 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63330925



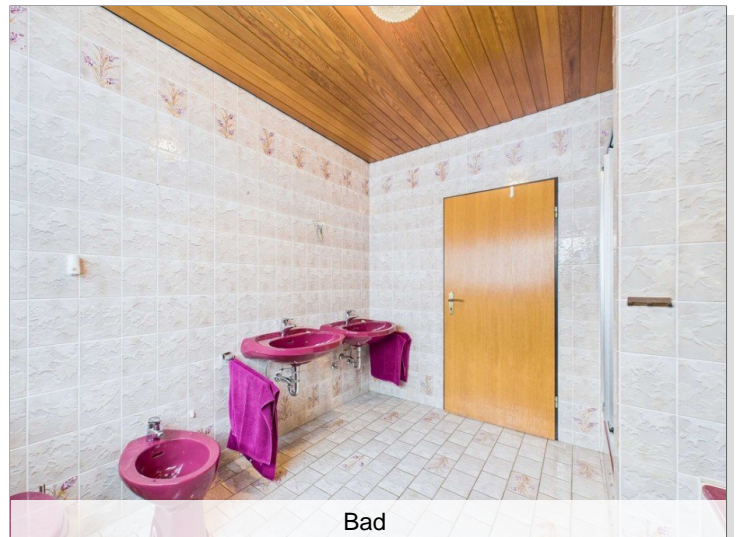
Gäste-WC



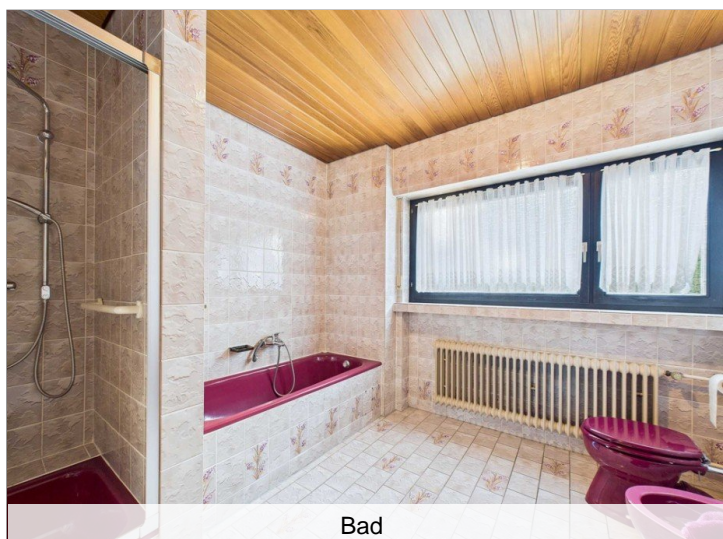
Bad



Bad



Bad



Bad



Zimmer

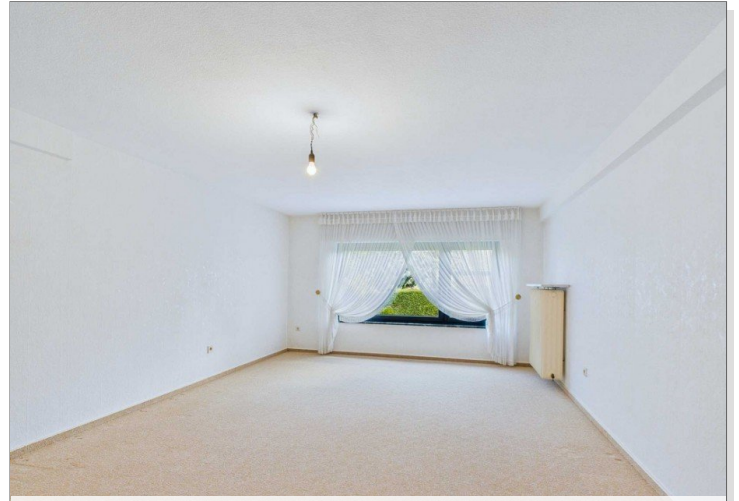
Eckdaten

- > Bungalow
- > Hürtgenwald
- > 4 Zimmer

- > 129 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63330925



Zimmer



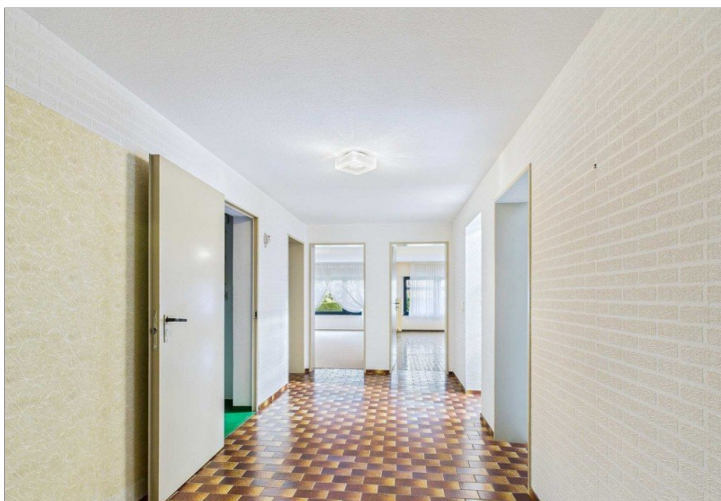
Hobbyraum



Zimmer



Hobbyraum



Diele Kellergeschoss



Vorratsraum

Eckdaten

- > Bungalow
- > Hürtgenwald
- > 4 Zimmer

- > 129 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63330925



Waschraum



WC Keller



Heizungsraum

Eckdaten

- > Bungalow
- > Hürtgenwald
- > 4 Zimmer

- > 129 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63330925



Erdgeschoss

Eckdaten

- > Bungalow
- > Hürtgenwald
- > 4 Zimmer

- > 129 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63330925



