

## Großzügiges Wohnhaus in Traumlage oberhalb des Rurtals



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 52372 Kreuzau / Bilstein  
Baujahr: 1970  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 220,75 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 100 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 731 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 1  
Balkon: ja

**Kaufpreis**  
**€ 365.000,-**

# Eckdaten

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

- > 220,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63620626



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	52372 Kreuzau / Bilstein
Baujahr	1970
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	220,75 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	731 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	365.000,- €
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 / (m <sup>2</sup> *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 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 63620626



## Objektbeschreibung:

Großzügiges Wohnhaus in Traumlage oberhalb des Rurtals in Kreuzau-Bilstein

Wohnfläche: rd. 221 qm zzgl. ein als Hobbybereich vollständig (wohlich) ausgebautes Dachgeschoss mit Dachterrasse und ein riesiger Kellerbereich mit diversen Lagerräumen und einem Innenpool mit Sauna

Aufteilung Erdgeschoss: (ca. 122 qm Wohnfläche) zentraler Dielenbereich (Wohn-Ess-Diele) mit offenem Treppenhaus zum DG und in den Keller, einem offenen Kamin, davon abgehend 2 Schlafzimmer, ein Wannenbad, welches en suite von einem Schlafraum zugänglich ist, eine Küche mit Einbauküche und Zugang zur hinteren Gartenterrasse, im vorderen Bereich befindet sich das großzügige Wohn-Ess-Zimmer mit Kamin und Zugang zur überdachten Terrasse und Blick in die Umgebung

Aufteilung Dachgeschoss: (ca. 100 qm ausgebaute Fläche) ein großer offener und über viele Fenster toll belichteter Raum, ein sep. kleines Duschbad, eine Loggia in Südausrichtung und eine überdachte Terrasse - dieser Bereich ist individuell aufteilbar, sofern mehr Schlaf- oder Nutzräume benötigt werden.

Aufteilung Kellergeschoss: ebenfalls zentrale Diele, zwei große Kellerräume zur Gartenseite, eine Waschküche, der Heizkeller und einen großzügigen Raum mit Innenpool, und Sauna - dieser Bereich ist durch große Fensterfronten sehr hell und ausreichend mit Tageslicht versorgt, auch hier kommt man über einen sep. Ausgang auf eine sichtgeschützte Terrasse mit Brunnen als Ruhebereich.

Garage und gepflasterte Stellplatzfläche in der Einfahrt, Vorgarten u.v.m. - blickgeschützt von der Straße aus

## Ausstattung:

Baujahr: Ursprung um 1970

Ausstattung:

- Massive, 1 ½ geschossige Bauweise mit Satteldach
- großer offener wohnlich gebauter Raum im DG mit Duschbad und Terrasse,
- Öl-Zentralheizung m. WW-Speicher aus 1997,
- Solare Beiheizung mit Pufferspeicher zur Unterstützung der Warmwasserbereitung aus ca. 2007,
- ein Badezimmer mit Wanne, WC und Waschtisch im EG,
- ein Badezimmer mit Dusche im DG,
- Innenpool mit Sauna im Keller (Entfeuchtungsanlage),
- Fenster im Poolbereich wurden teilweise erneuert (Kunststoff-ISO),
- Garage und Geräteschuppen u.v.m.

Weitere Details erläutern wir Ihnen gerne bei einem persönlichen Termin vor Ort.

## Lagebeschreibung:

Der mit dem PKW in wenigen Fahrminuten erreichbare Hauptort Kreuzau bietet beste Infrastruktur mit allen Geschäften zur täglichen Bedarfsdeckung, Discountern, Ärzten, Banken, Dienstleistern, Kindergarten und Schule.

Sie lieben Ruhe, Natur und den Blick ins Rurtal. Von der Terrasse im Dachgeschoss haben Sie den schönsten Panoramablick über das Tal und die Voreifel. Sie werden kaum eine bessere Lage finden. Nur wenige Fahrminuten sind es bis ins Zentrum von Kreuzau und ca. 20 Autominuten bis Düren. Das nächstgelegene Kreuzau bietet Ihnen Geschäfte für den täglichen Bedarf, weiterführende Schulen, Ärzte, Banken und Apotheken. Sie haben den Nationalpark Eifel direkt vor der Tür. Der Ruruferradweg und das Freizeitbad Monte-Mare bieten viel Freizeit- und Erholungswert. Mit der Rurtalbahn, die ab Untermaubach fährt, sind Sie in 20 Minuten in Düren und haben am Bahnhof Anschluss nach Aachen, Köln und weiter. Trotz der Ruhe und der Natur ist man mit dem Auto in 40 Minuten in Köln oder 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](http://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

# Eckdaten

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

- > 220,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63620626



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.

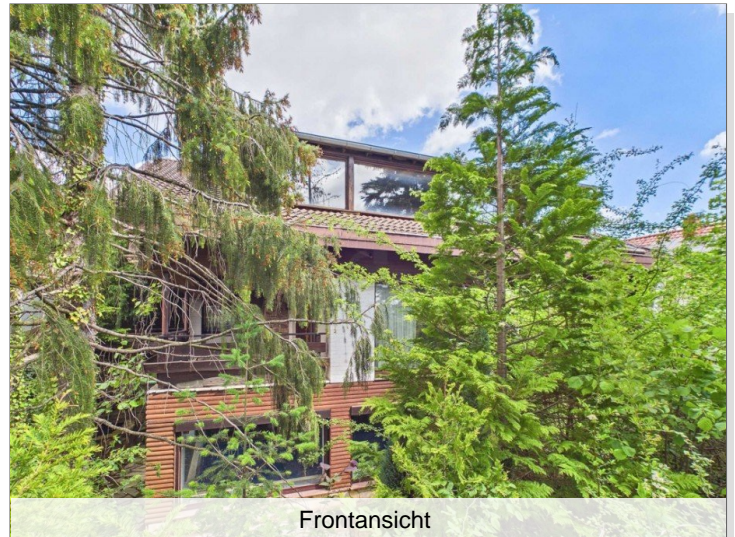
## Objektbilder:



Frontansicht



Ansicht von der Straße



Frontansicht



Zufahrt

# Eckdaten

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

- > 220,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63620626



Garage



Ansicht aus Garten



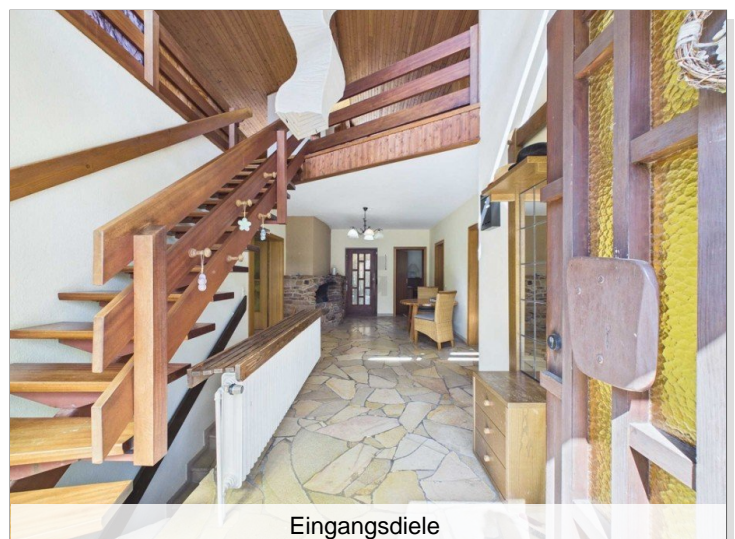
Zugang zum hinteren Garten



rückwertige Ansicht



hinterer Garten

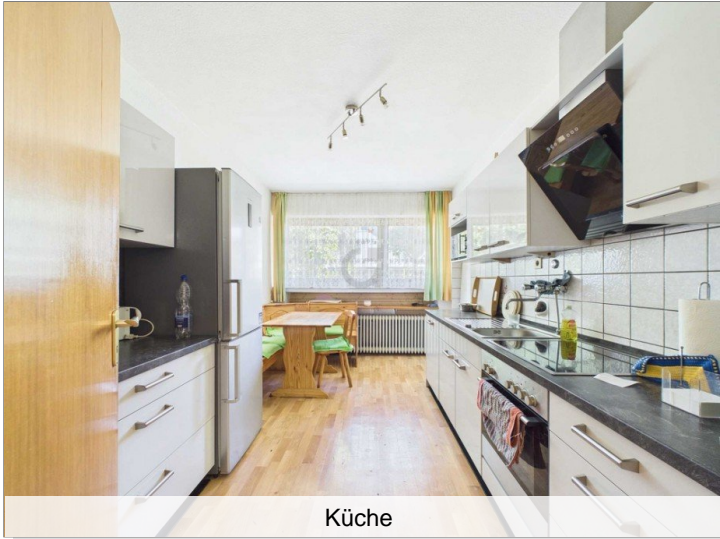


Eingangsdiele

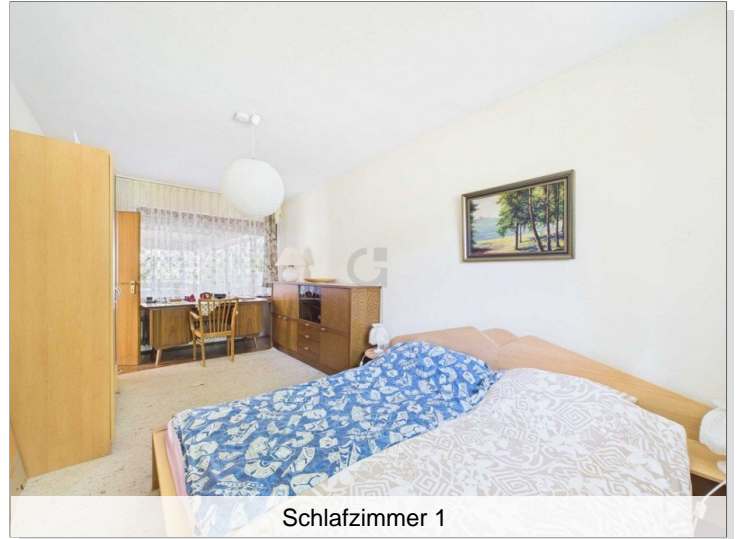
# Eckdaten

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

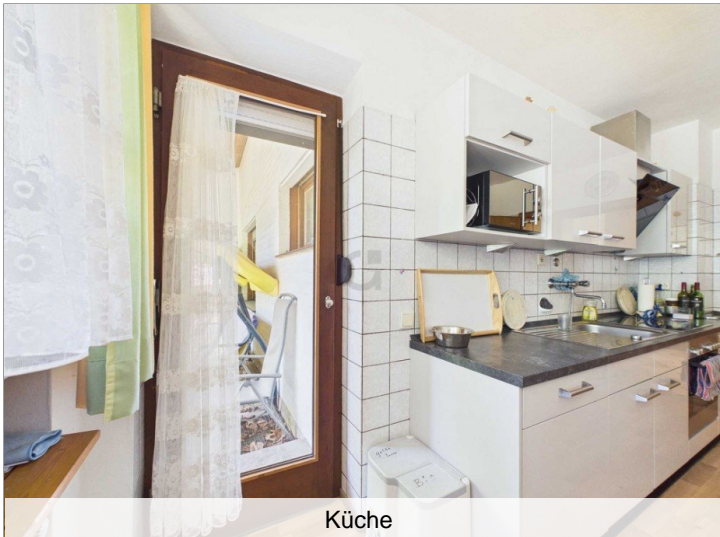
- > 220,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63620626



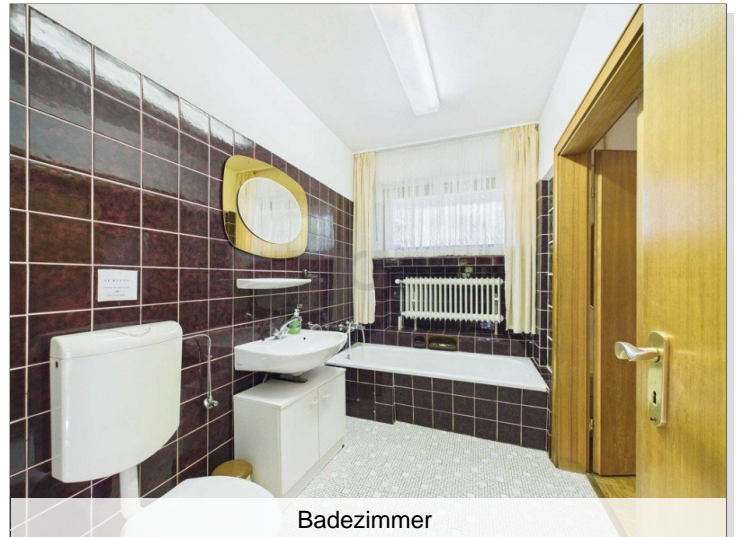
Küche



Schlafzimmer 1



Küche



Badezimmer



Schlafzimmer 1

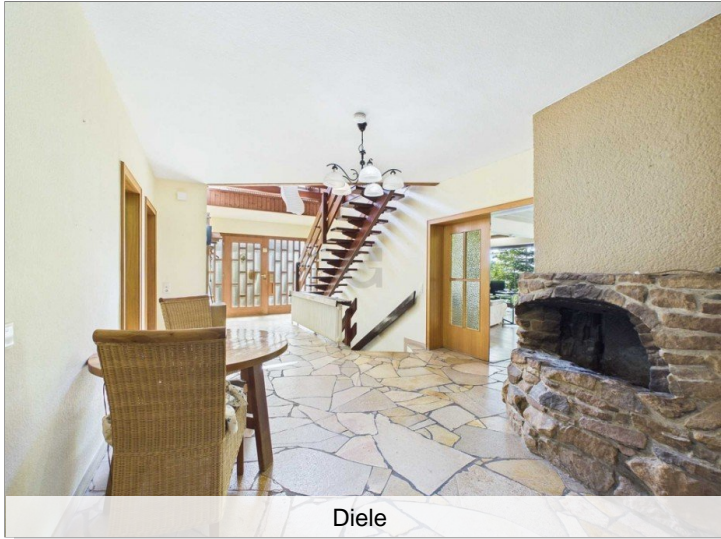


Schlafzimmer 2

# Eckdaten

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

- > 220,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63620626



Diele



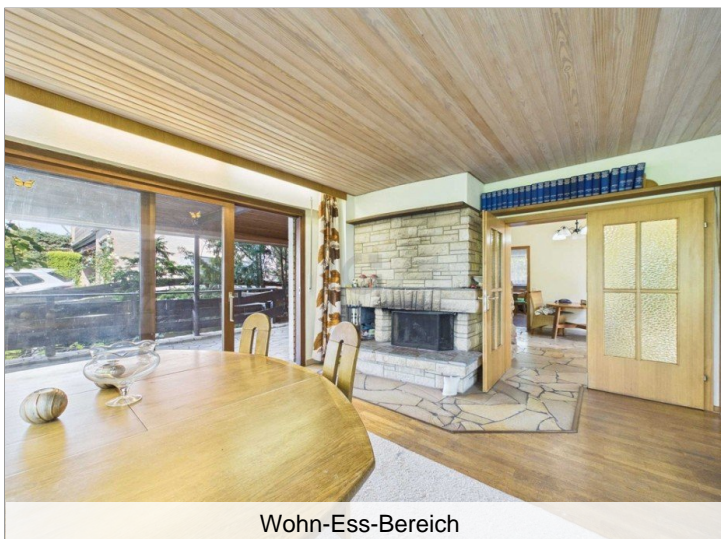
Wohn-Ess-Bereich



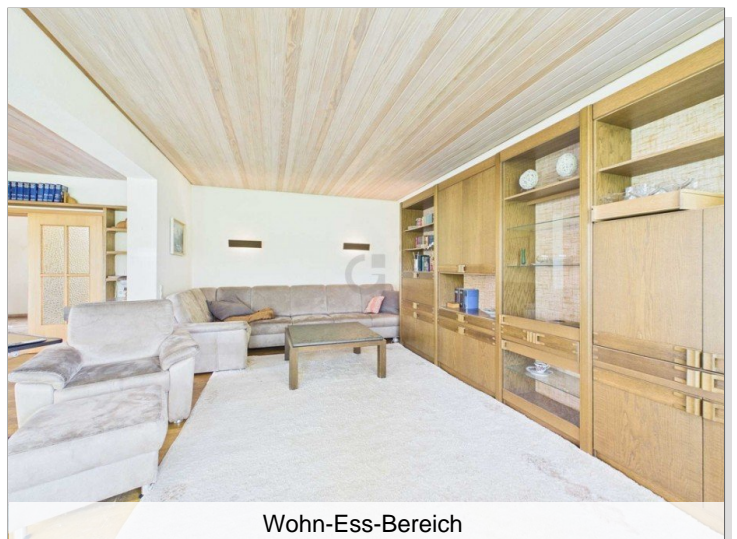
Zugang Wohn-Ess-Bereich



Wohn-Ess-Bereich



Wohn-Ess-Bereich



Wohn-Ess-Bereich

# Eckdaten

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

- > 220,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63620626



Panoramafenster im Wohn-Ess-Bereich



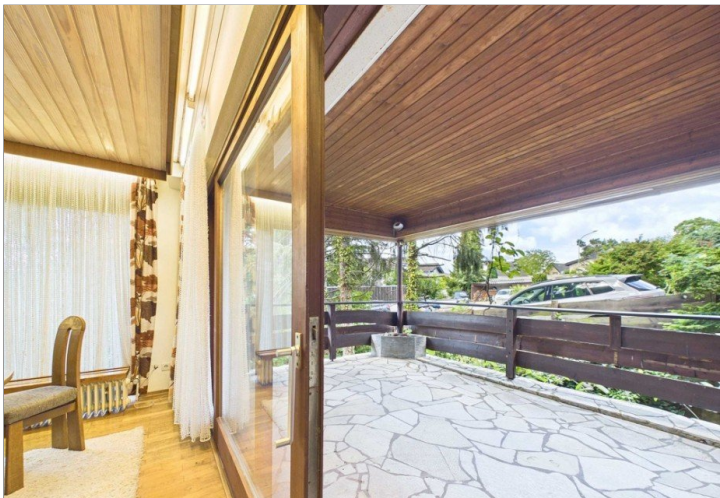
Terrasse



Wohn-Ess-Bereich



Terrasse mit Kamin



Wohn-Ess-Bereich



Terrasse

# Eckdaten

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

- > 220,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63620626



Terrasse



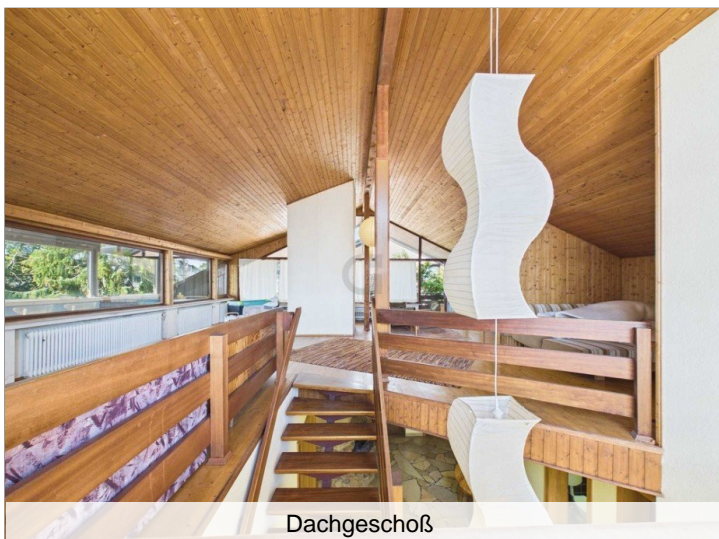
Dachgeschoß



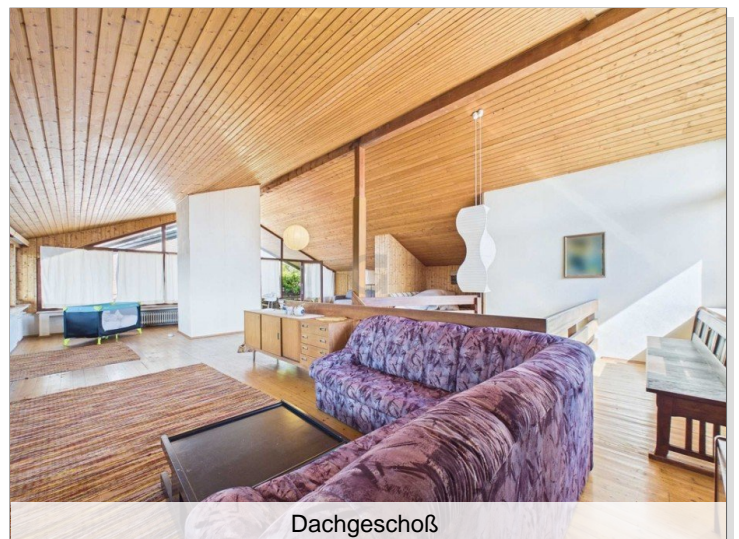
Aufgang ins DG



Dachgeschoß



Dachgeschoß



Dachgeschoß

# Eckdaten

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

- > 220,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63620626



Bad im Dachgeschoß



Dachgeschoß



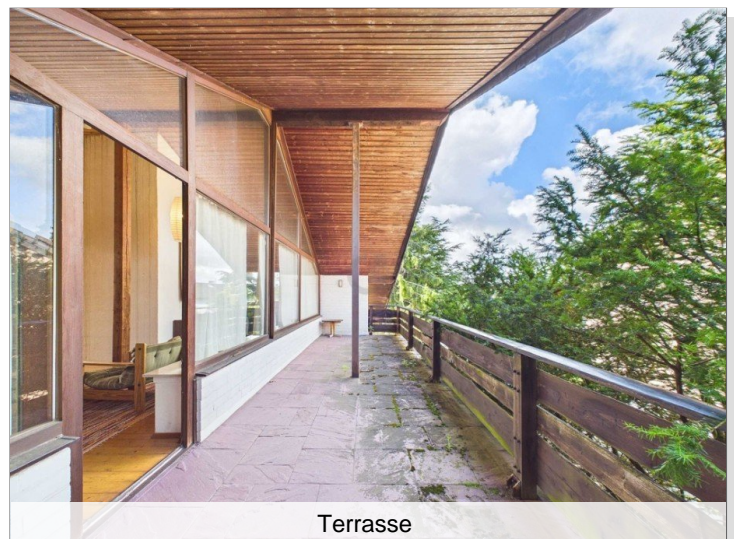
Dachgeschoß



Zugang zur Terrasse



Dachgeschoß



Terrasse

# Eckdaten

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

- > 220,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63620626



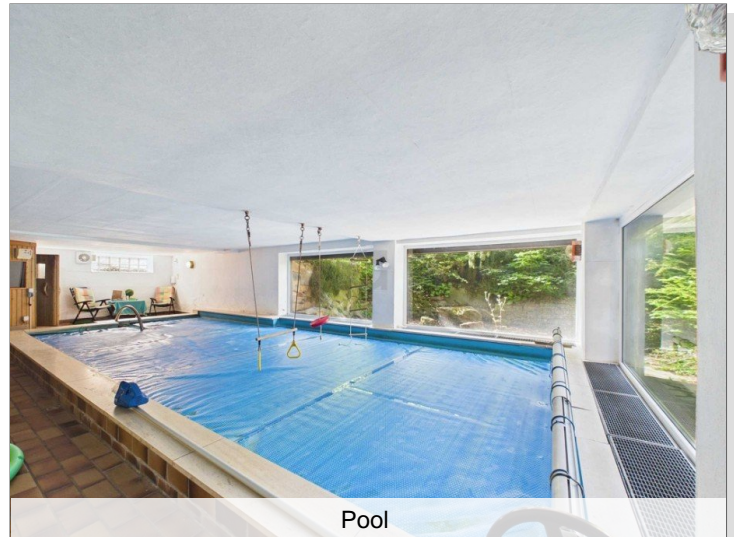
Kellerabgang / -flur



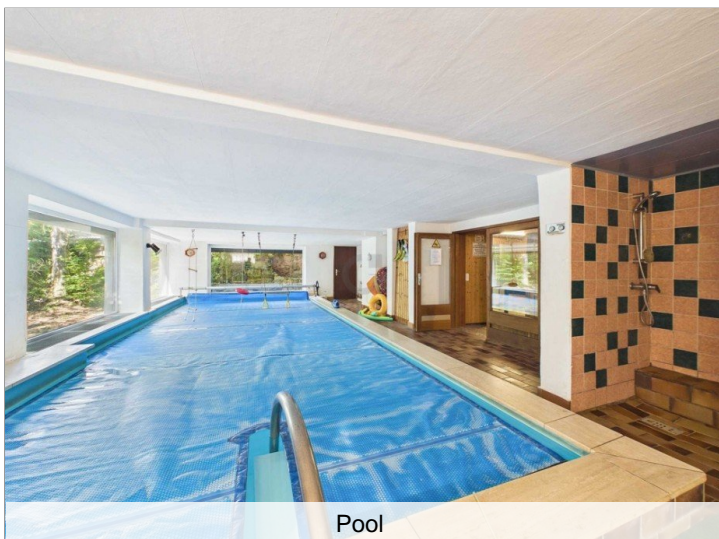
Saune/ Dusche im Poolraum



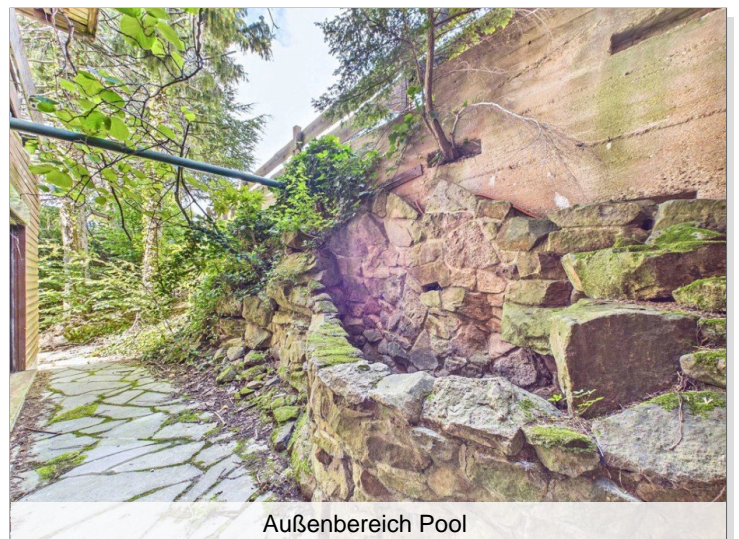
Kellerflur



Pool



Pool

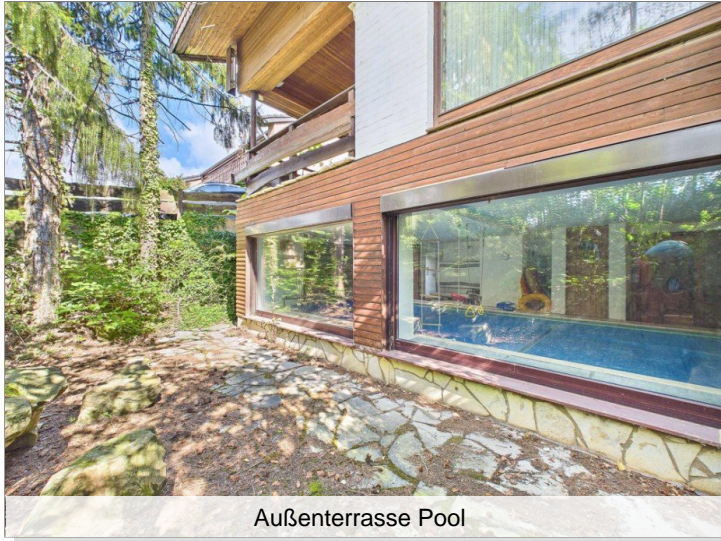


Außenbereich Pool

## Eckdaten

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

- > 220,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63620626



Außenterrasse Pool

# Eckdaten

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

- > 220,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63620626



Erdgeschoss

# Eckdaten

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

- > 220,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63620626



Dachgeschoss

