

# EXPOSÉ

## Großzügiges Wohnhaus in ruhiger Ortslage von Kreuzau-Stockheim



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 52372 Kreuzau / Stockheim  
Baujahr: 1960  
Zimmerzahl: 6  
Wohnfläche (ca.): 164,68 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 60 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 468 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 2  
Balkon: ja

**Kaufpreis**  
**€ 295.600,-**

# Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Kreuzau / Stockheim

> 6 Zimmer

> 164,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 63600526



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	52372 Kreuzau / Stockheim
Baujahr	1960
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	164,68 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	60 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	468 m <sup>2</sup>
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 / (m <sup>2</sup> *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
Befuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57% inkl. 19% MwSt. vom notariellen Kaufpreis

> Einfamilienhaus

> Kreuzau / Stockheim

> 6 Zimmer

> 164,68 m<sup>2</sup> 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. Der Mangel ist behoben wurden, jedoch wurde die Folgeschäden bisher nicht behoben, das sollte bei der Kalkulation berücksichtigt werden. Das noch im Objekt befindliche Mobiliar wird entfernt und das Haus vollständig geräumt.

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 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 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.

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau / Stockheim
- > 6 Zimmer

- > 164,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63600526



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:



Anisicht von Straße



seitl. Ansicht



Blick zur Terrasse



Frontansicht



Ansoicht Rückfront aus Garten

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau / Stockheim
- > 6 Zimmer

- > 164,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63600526



CAM02038G0-PR0128-STILL015



CAM02038G0-PR0128-STILL014



CAM02038G0-PR0128-STILL012



seitl. Ansicht Haus



CAM02038G0-PR0128-STILL013



seitl. Ansicht Haus

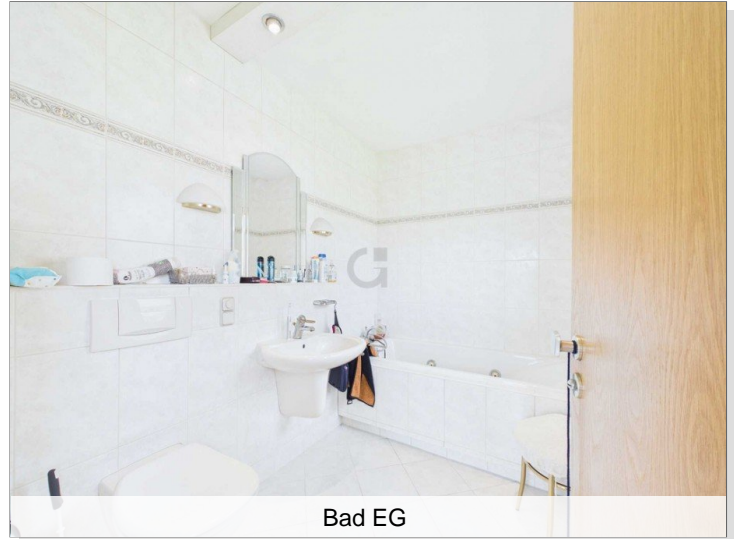
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau / Stockheim
- > 6 Zimmer

- > 164,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63600526



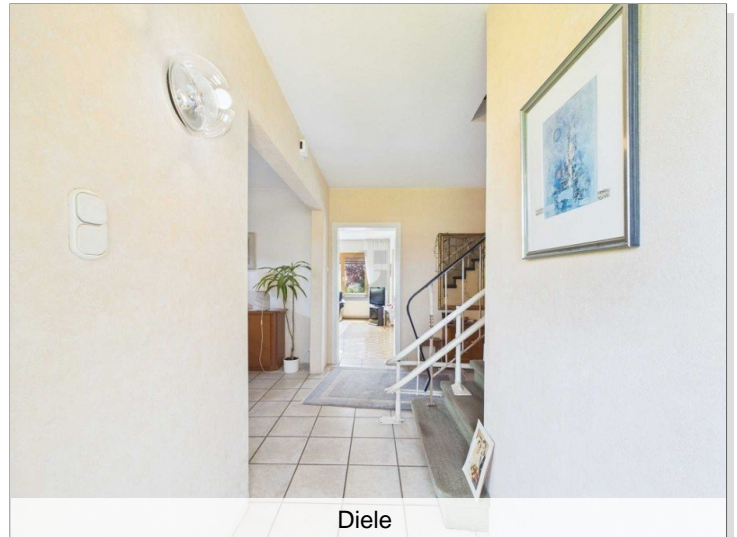
Zugang



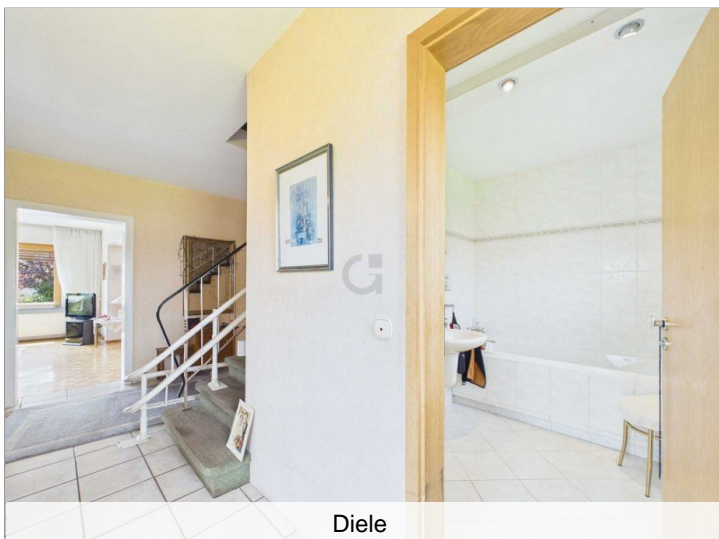
Bad EG



Eingangsdiele



Diele



Diele



Trppenhaus

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau / Stockheim
- > 6 Zimmer

- > 164,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63600526



Blick zum Eingang



Essbereich mit Kachelofen



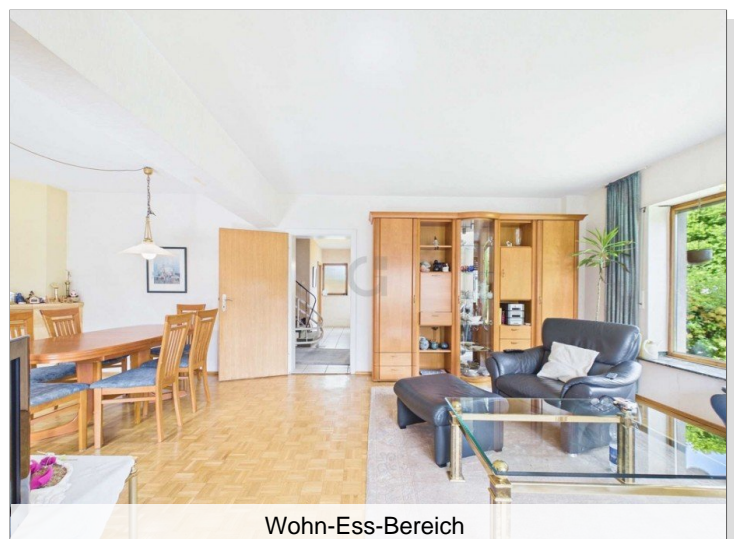
Wohndiele



Wohnbereich



Blick in den Wohn-Ess-Bereich



Wohn-Ess-Bereich

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau / Stockheim
- > 6 Zimmer

- > 164,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63600526



Essplatz



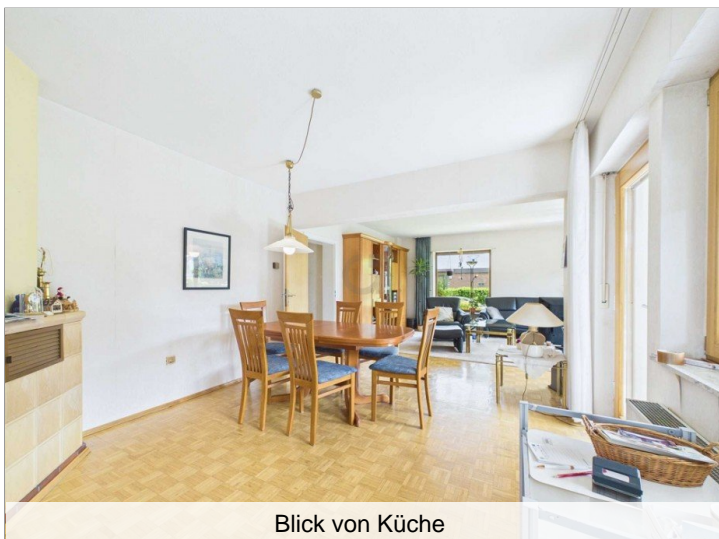
Küche



teilüberdachter Terrassenbereich



Küche



Blick von Küche



Küche / Ausgang Garten

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau / Stockheim
- > 6 Zimmer

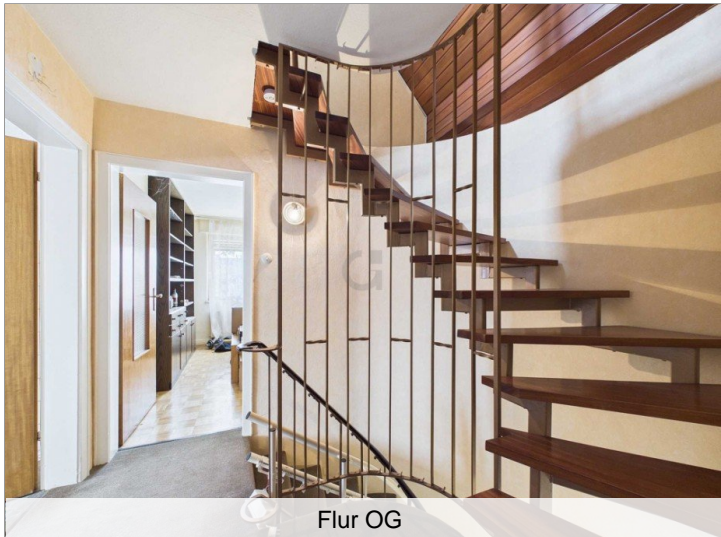
- > 164,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63600526



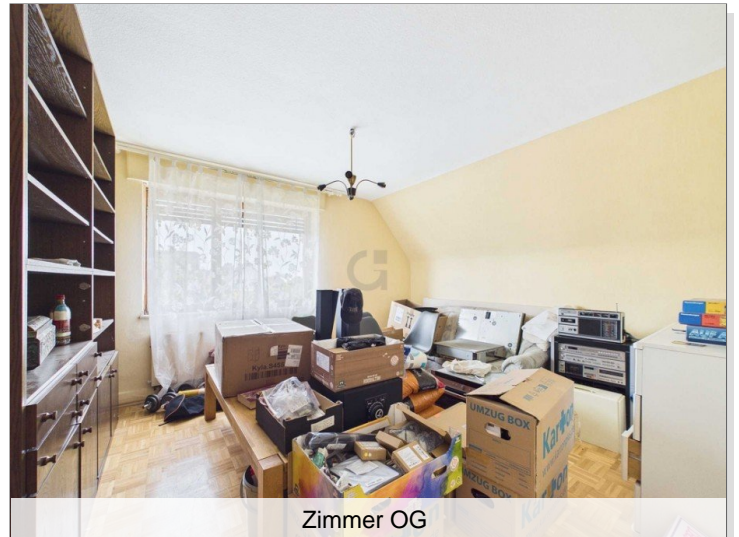
Schlafzimmer EG



Zimmer OG



Flur OG



Zimmer OG



Küchenbereich OG



Zimmer OG

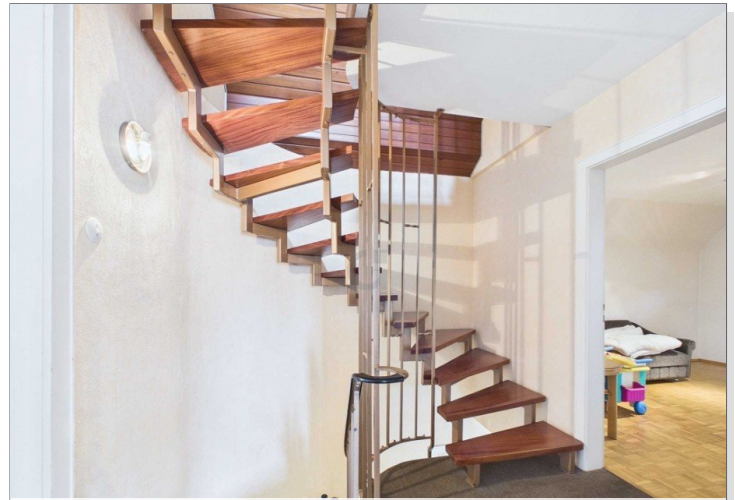
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau / Stockheim
- > 6 Zimmer

- > 164,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63600526



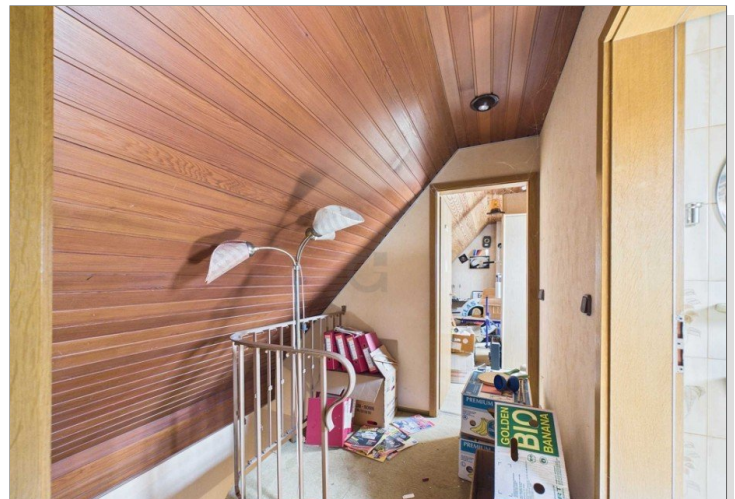
akt. Schlafzimmer OG



Aufgang DG



Zimmer m. Bad und Abstellraum



Diele DG



altes Bad OG



Duschbad DG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau / Stockheim
- > 6 Zimmer

- > 164,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63600526



Duschbad DG



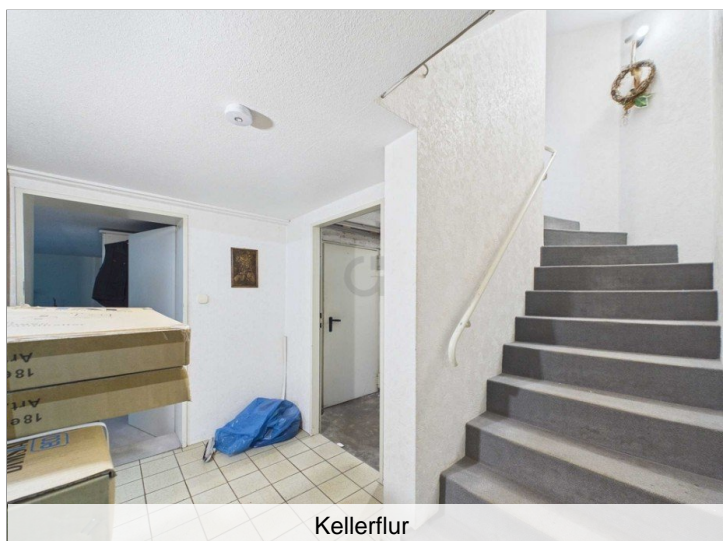
Abstellkeller



Diele EG mit Abgang in Keller



Waschküche



Kellerflur



Zufahrt alte Garage

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau / Stockheim
- > 6 Zimmer

- > 164,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63600526



Blick zum mögl. Baugrund



Baugrund



Baugrund

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau / Stockheim
- > 6 Zimmer

- > 164,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63600526



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau / Stockheim
- > 6 Zimmer

- > 164,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63600526

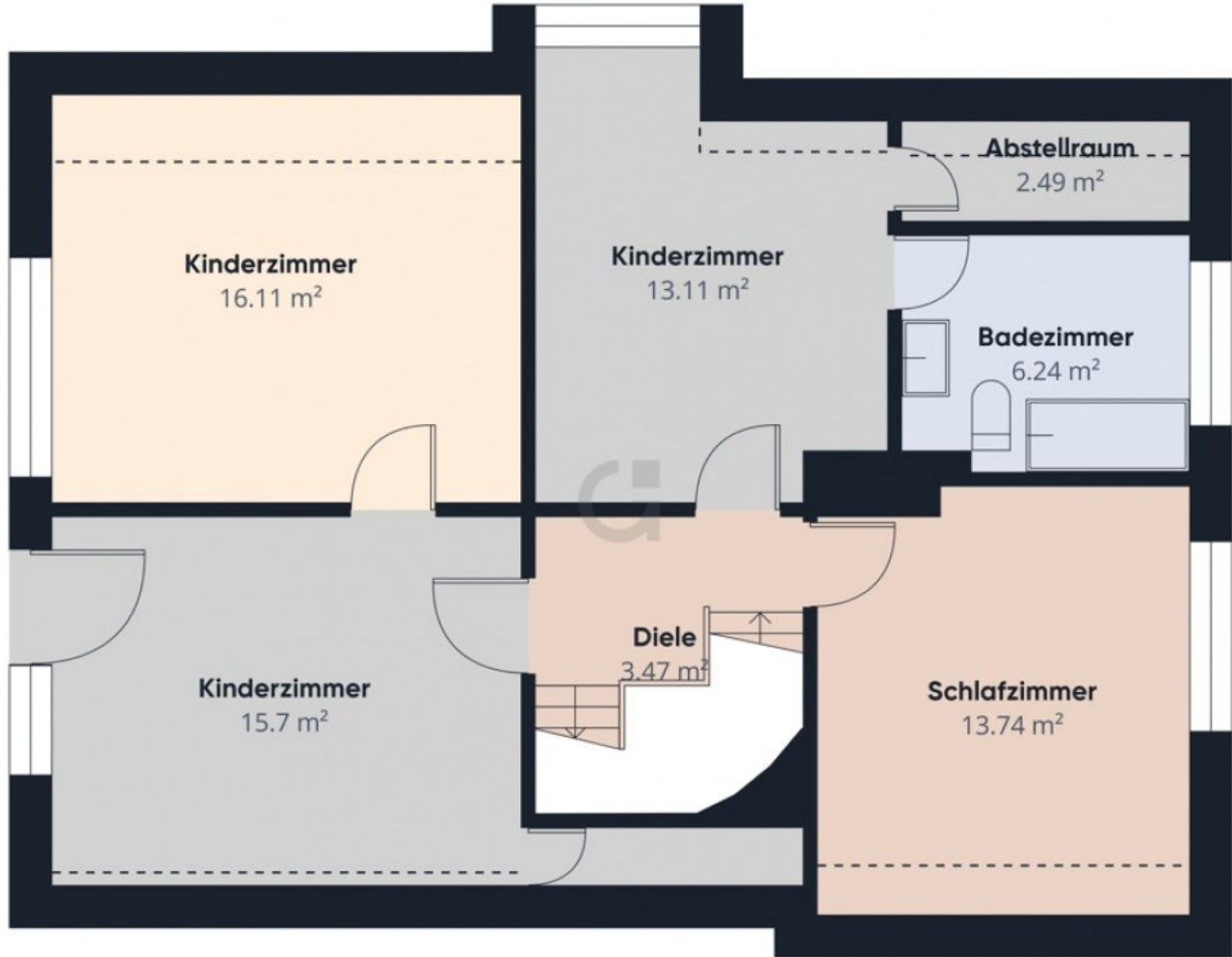


Erdgeschoss

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kreuzau / Stockheim
- > 6 Zimmer

- > 164,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63600526



Obergeschoss

