

EXPOSÉ

Kreuzau-Üdingen: Sofort freies Split-Level-Haus, 131 qm Wfl., 2 Terrassen, kleiner Garten, Bj. 1976



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 52372 Kreuzau
Baujahr: 1976
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 131 m²
Terrasse: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Öl
Endenergiebedarf: 217,40 kWh / (m²*a)

Kaufpreis
€ 217.500,-

> Doppelhaushälfte

> Kreuzau

> 4 Zimmer

> 131 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 63300925-R



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	52372 Kreuzau
Baujahr	1976
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	131 m ²
Kaufpreis	217.500,- €
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	217,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2026-12-30
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	2000
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. ges. MwSt.

Objektbeschreibung:

Sofort verfügbares Split-Level Haus mit zwei Terrassen

Grundstück: 316 qm

Wohnfläche: rd. 131 qm

Aufteilung:

Erdgeschoss / erste Wohnebene:

Eingangsbereich mit Windfang und Gäste-WC,

Arbeits-/Kinder-/Gästezimmer, großzügiger Wohnraum mit Terrasse zur Vorderseite

zweite Wohnebene:

Küche mit Abstellraum, Essplatz, zwei Nutzräume, Ausgang zur Terrasse und Garage

Dachgeschoss:

Diele, 2 Zimmer mit rd. 15 und 20 qm, Tageslichtbad

Keller:

Vorrats- und Heizungsraum

PKW-Garage

Bitte beachten:

Neben der vorderen und rückwärtigen Terrassenfläche verfügt dieses Objekt nur über einen kleinen Gartenanteil. Im direkten Anschluss an das Grundstück verlaufen etwas höhenversetzt die Gleise der Rurtalbahn.

Das linke Nachbarobjekt steht auch zum Verkauf. Dieses Haus mit ähnlicher Aufteilung ist mit rd. 111 qm Wohnfläche etwas kleiner, verfügt aber durch ein Grundstück von 532 qm über eine seitliche Gartenfläche. Dieses Angebot wird zum 30.06.26 frei, Besichtigungen wären dann möglich, Kaufpreis auf Anfrage.

Ausstattung:

Die Immobilie wurde 1976 in Split-Level-Bauweise errichtet, dadurch ergibt sich ein sehr individuelles, offenes Raumgefühl. Die Immobilie präsentiert sich gepflegt. Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung aus dem Jahr 2000, die weitere Ausstattung entspricht im Wesentlichen dem Stand des Baujahres, hier sind Renovierungen zu planen.

Lagebeschreibung:

Der idyllische Ortsteil Üdingen der Gemeinde Kreuzau überzeugt durch seine ruhige und naturnahe Lage im Rurtal am Tor zur Eifel. Umgeben von Wiesen und Wäldern und entlang der Rur ergibt sich durch zahlreiche Wander- und Radwege ein hohes Maß an Lebensqualität und Freizeitmöglichkeiten. Die Haltestelle der Rurtalbahn im Ort gewährleistet eine Mobilität ohne PKW. Der Hauptort Kreuzau ist schnell erreicht. Dort sind sehr gute Einkaufsmöglichkeiten (Aldi/Lidl, Rewe usw.) vorhanden sowie ein sehr breites Angebot an verschiedensten Dienstleistern. Ebenso Ärzte, Banken oder ein Gymnasium und eine Gesamtschule.

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.

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Kreuzau
- > 4 Zimmer

- > 131 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63300925-R



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.

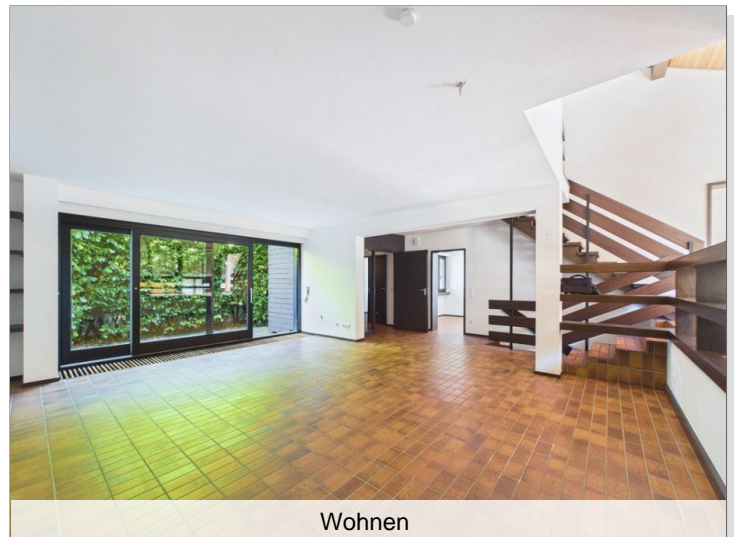
Objektbilder:



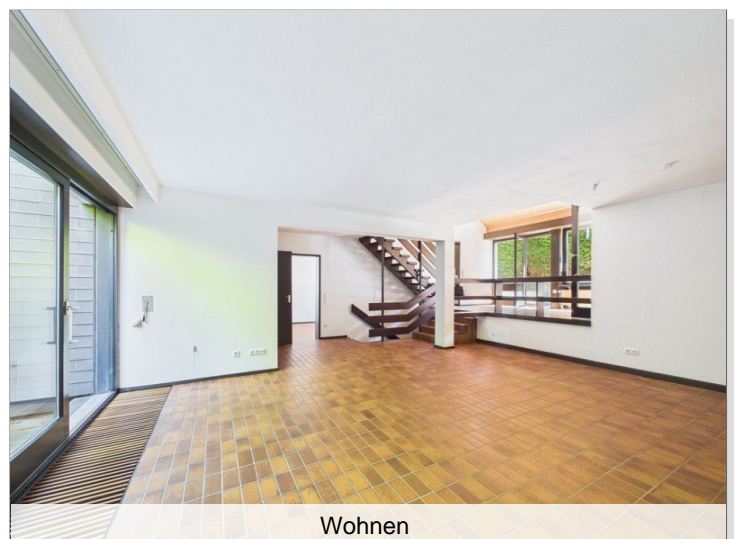
Frontansicht



Frontansicht



Wohnen



Wohnen

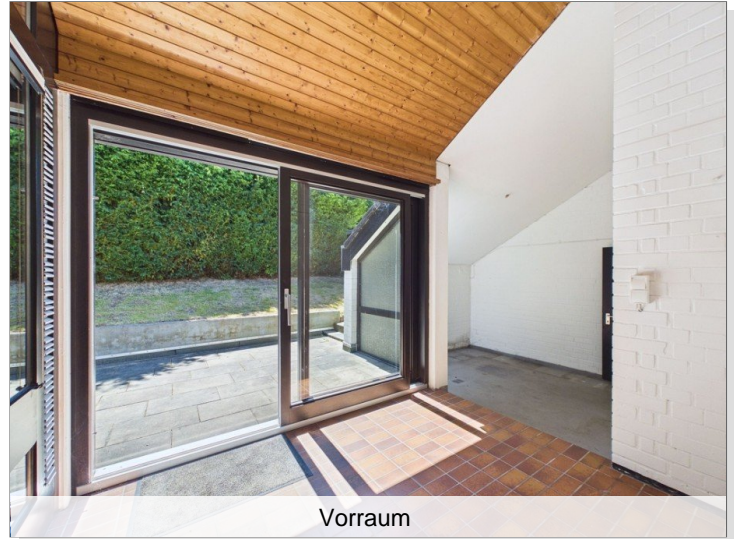
Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Kreuzau
- > 4 Zimmer

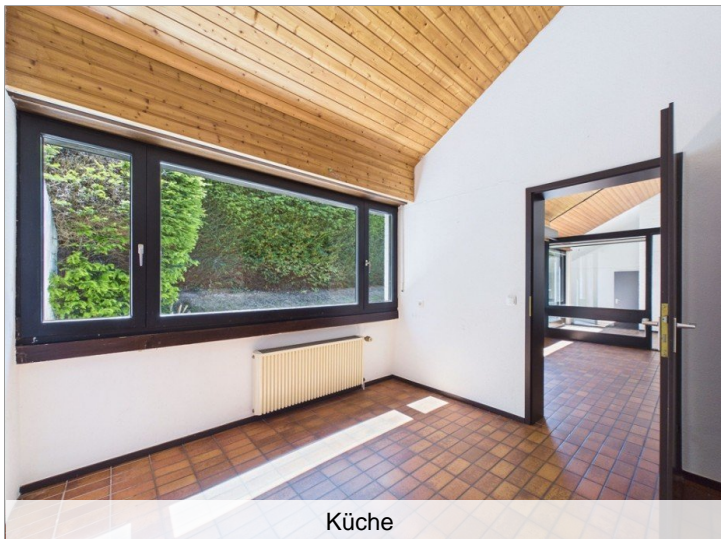
- > 131 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63300925-R



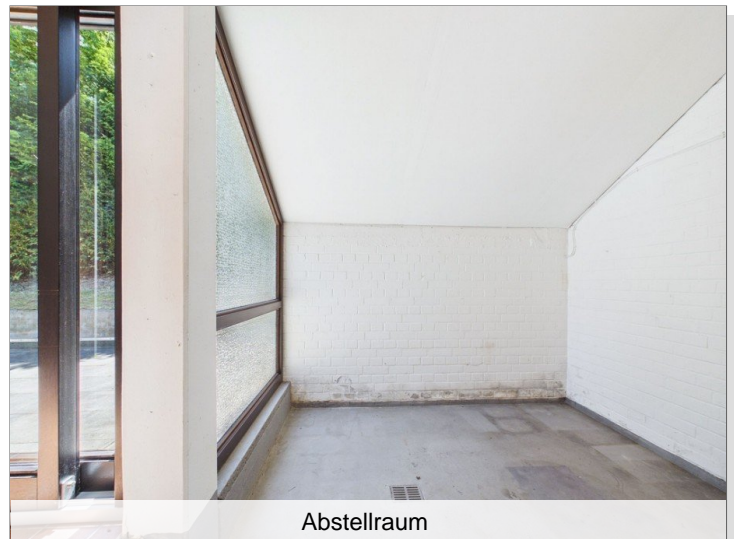
Zimmer EG



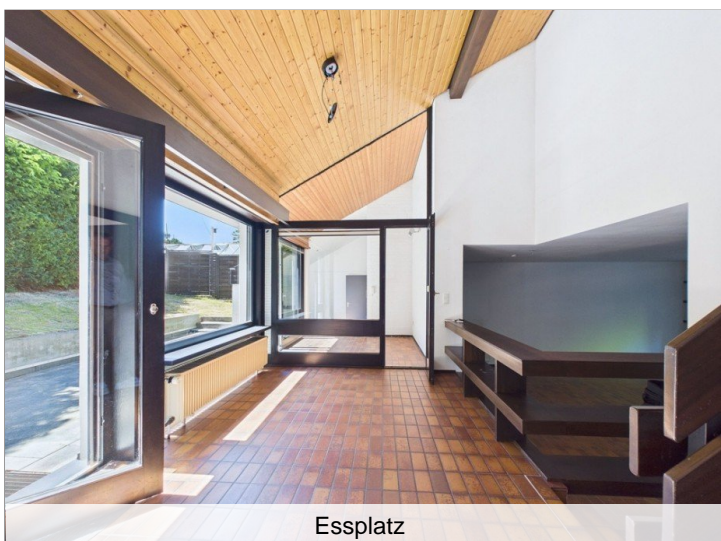
Vorraum



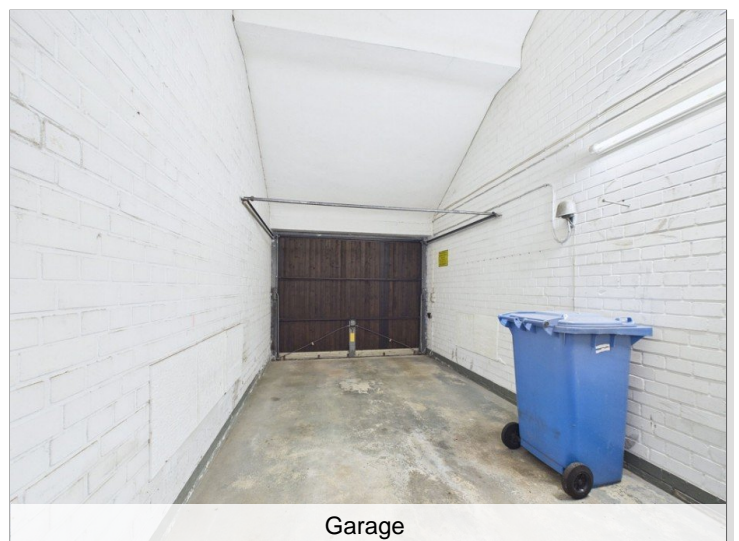
Küche



Abstellraum



Essplatz

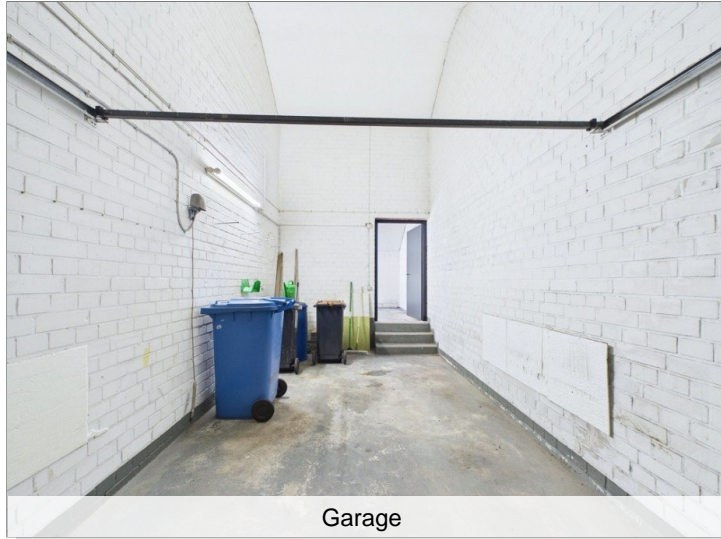


Garage

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Kreuzau
- > 4 Zimmer

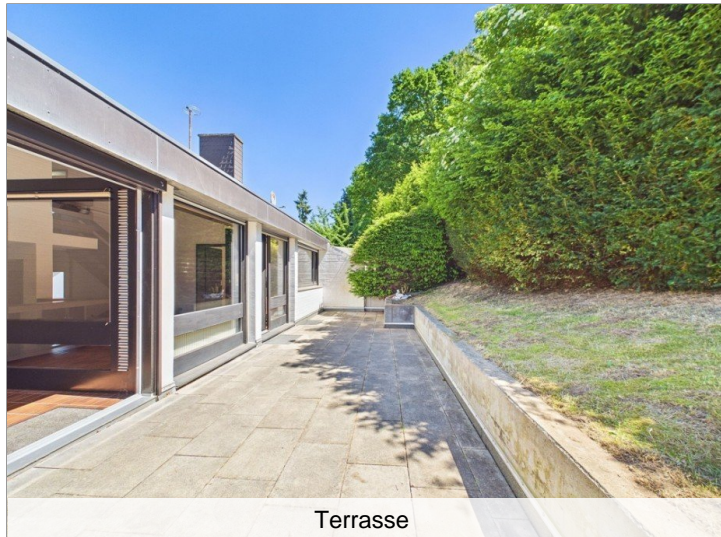
- > 131 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63300925-R



Garage



Zimmer DG 1



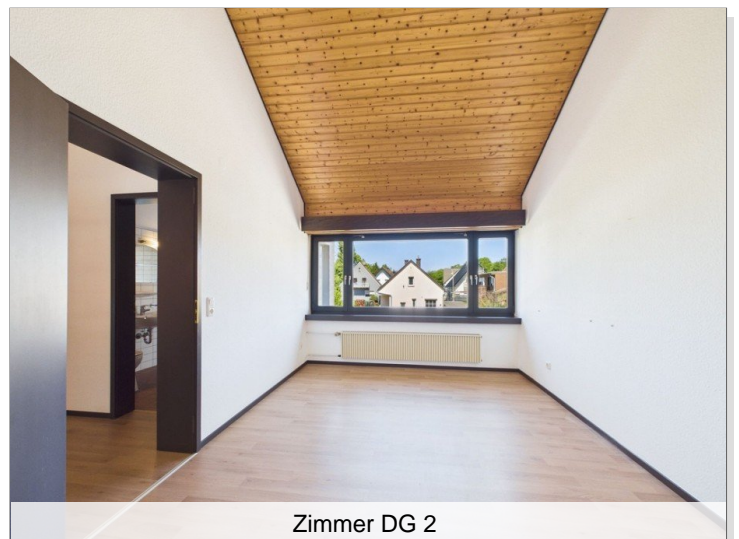
Terrasse



Zimmer DG 1



Terrasse



Zimmer DG 2

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Kreuzau
- > 4 Zimmer

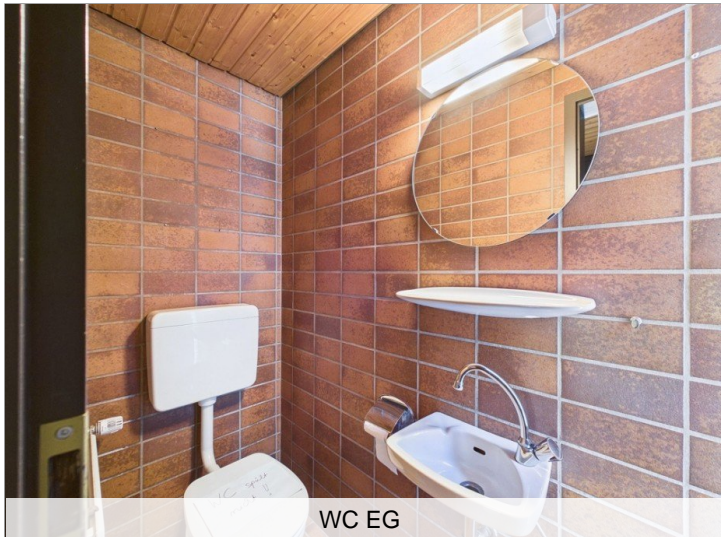
- > 131 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63300925-R



Bad DG



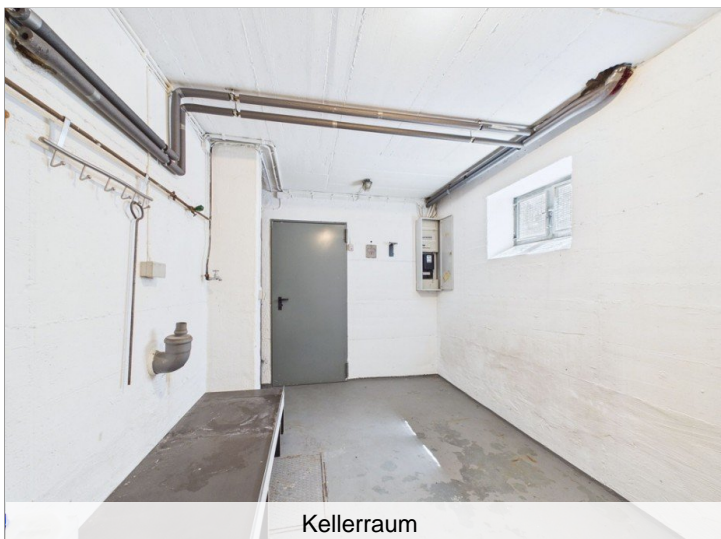
Heizungsraum



WC EG



Erdgeschoss



Kellerraum



Obergeschoss

