

EXPOSÉ

Leider bereits verkauft!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 52353 Düren / Hoven
Baujahr: 1965
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 290 m²
Nutzfläche (ca.): 100 m²
Grundstücksfläche (ca.): 876 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja

VERKAUFT

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Hoven
- > 5 Zimmer

- > 290 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 62470324



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	52353 Düren / Hoven
Baujahr	1965
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	290 m ²
Nutzfläche (ca.)	100 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	876 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	346,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2034-04-02
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1993
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	3
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. ges. MwSt.

Objektbeschreibung:

Bitte beachten: Diese Immobilie ist derzeit RESERVIERT.

Außergewöhnliche Liegenschaft mit vielen wertigen Details

Wohnfläche: rd. 290 qm

Aufteilung:

beeindruckender Eingangsbereich, Jagdzimmer mit offenem Kamin, großzügiger Wohnbereich in das Esszimmer übergehend, Küche mit Ausgang zum Garten, Loungebereich mit Bar, ehemaliges Schwimmbad derzeit als sehr geräumiger Wintergarten genutzt

Obergeschoss:

Empore, rd. 40 qm großes Master-Schlafzimmer mit Ankleidebereich, 2 weitere, großzügige Schlafzimmer, eines mit Duschbad und WC, Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, WC, Bidet und Waschtisch

Keller:

diverse Kellerräume

PKW Garage

Ausstattung:

Diese Liegenschaft wurde 1965 in konventioneller Massivbauweise mit Keller errichtet und 1971 um einen sehr großzügigen Anbau mit Schwimmhalle erweitert. Das äußere Erscheinungsbild ist unscheinbar, erst beim Betreten wird die Ausstattung und die Großzügigkeit ersichtlich. Der Empfangsbereich und der angrenzende Loungebereich sind mit Solnhofener Platten belegt, die Treppe zum Obergeschoss, die Innentüren sowie die Haustüre und die Bar sind aus massivem Eichenholz angefertigt. Die Decken in diesem Bereich mit Tuch bespannt und ebenfalls mit Eichenbalken verziert. In Verbindung mit dem Lichtband und den Glasflächen im Loungebereich entsteht dadurch ein ganz besonderes Flair. Das Jagdzimmer verfügt über einen Schieferboden und einen aufwendigen Kaminofen. Dieses Zimmer geht offen in den Wohn- und Essbereich über, die Fläche beträgt rd. 80 qm. Von der Küche aus gelangt man auf die Terrasse, den ansprechend bepflanzten Garten und in die Kellerbereiche. Im Obergeschoss stehen insgesamt 3 Schlafzimmer zur Verfügung mit rd. 40 und 2 x 20 qm Wohnfläche. Im Hauptschlafzimmer ist ein sehr hochwertiger Kleiderschrank verbaut, eines der Kinderzimmer hat ein zusätzliches Duschbad. Das Tageslichtbad wurde renoviert und ist mit einer Dusche, Wanne, WC, Bidet und Waschtisch ausgestattet. Das ehemalige Schwimmbad wurde außer Betrieb genommen, die diesbezügliche Installationen / Technik ist noch vorhanden. Das Schwimmbecken wurde abgedeckt und der Bereich wird nun als großzügiger Wintergarten genutzt, das aufwendige Wandmosaik blieb erhalten. Die technischen Installationen, die Fenster und die Ölheizung usw. sind nicht mehr zeitgemäß und bedürfen einer Erneuerung, hier sind entsprechende Investitionen erforderlich. Die Flächen des Schwimmbades und des Loungebereiches wurden in der Wohnflächenberechnung mit einem Anteil von 50 % berücksichtigt.

Lagebeschreibung:

Düren-Hoven

Hoven ist ein gewachsener Ort, ca. 5 km von Düren entfernt und über die Nachbardörfer Birkesdorf und Mariaweiler und die B 56 gut erreichbar. Hoven bietet Einzelhandelsgeschäfte im Ortskern, Kindergarten und eine

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Hoven
- > 5 Zimmer

- > 290 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 62470324



Grundschule. Die Anschlussstelle der BAB 4 Aachen-Köln ist mit dem PKW in wenigen Minuten erreicht.

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 (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:



Rückseite



Garten



Bar

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Hoven
- > 5 Zimmer

- > 290 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 62470324



Garten



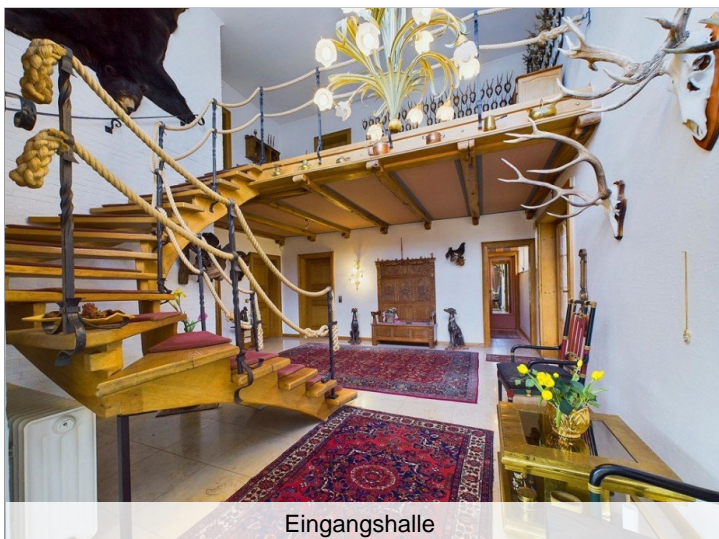
Jagdzimmer



Eingangshalle



Wohnzimmer



Eingangshalle



Wohnen / Essen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Hoven
- > 5 Zimmer

- > 290 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 62470324



Küche



Wintergarten/Schwimmbad



Küche



Wintergarten/Schwimmbad



Barbereich



Wintergarten/Schwimmbad

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Hoven
- > 5 Zimmer

- > 290 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 62470324



Gäste-WC



Hauptschlafzimmer



Empore OG



Schlafzimmer mit Duschbad



Hauptschlafzimmer / Ankleide

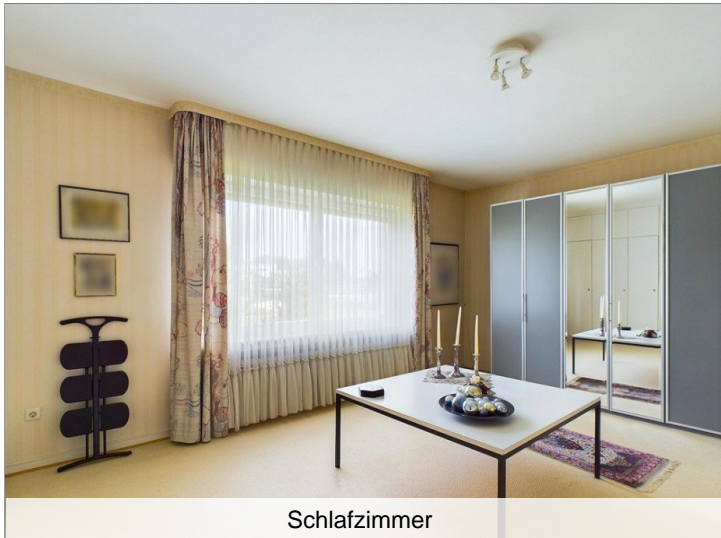


Schlafzimmer mit Duschbad

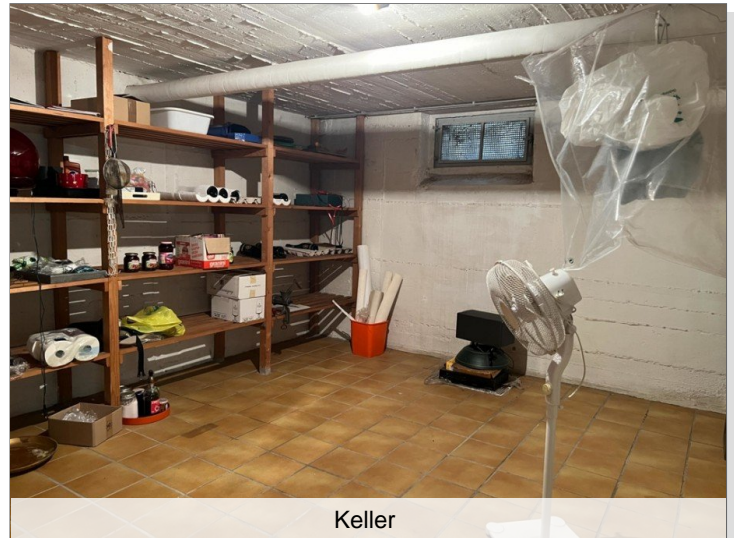
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Hoven
- > 5 Zimmer

- > 290 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 62470324



Schlafzimmer



Keller



Badezimmer



Badezimmer

