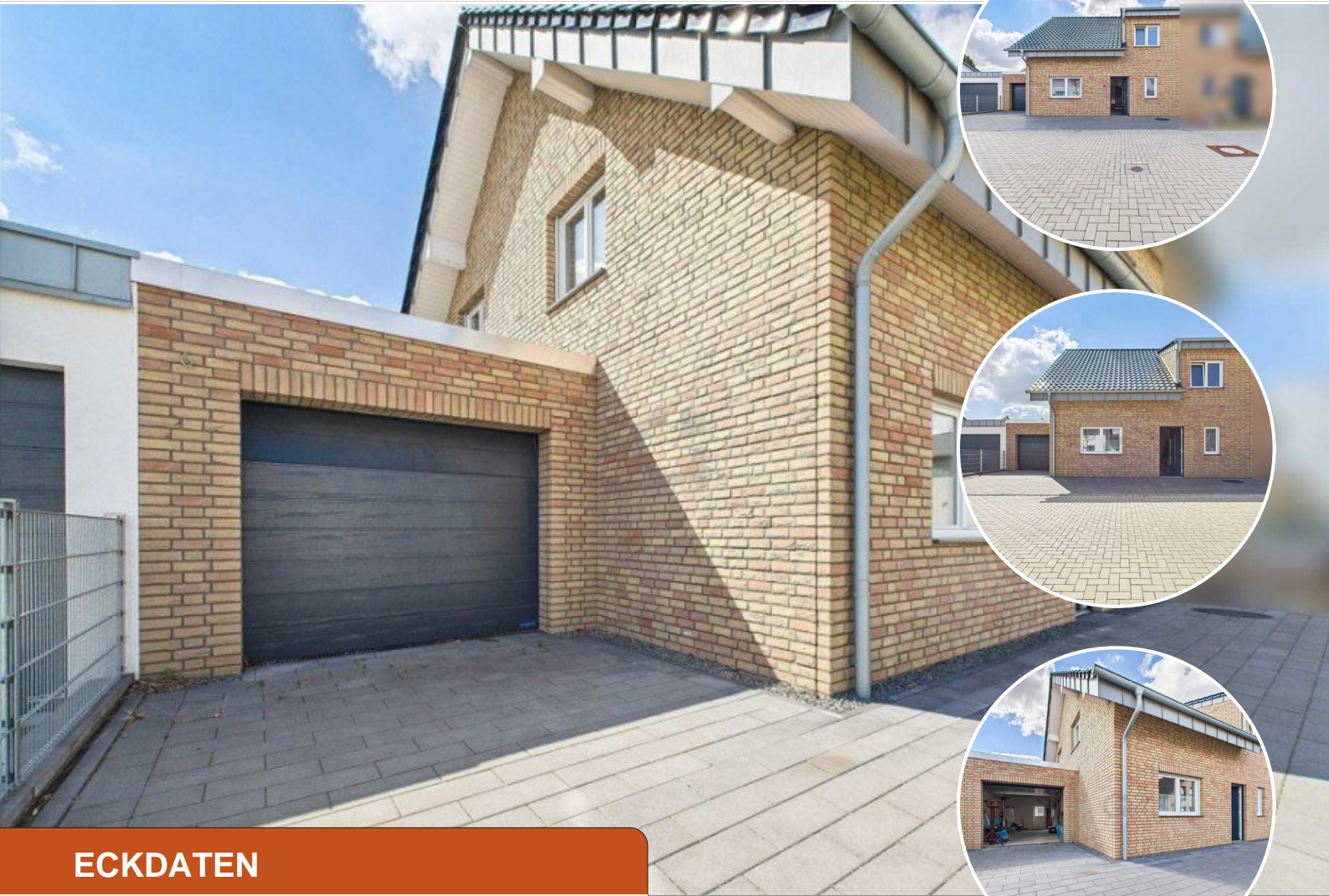


**RESERVIERT!!!!** Neuwertige Doppelhaushälfte in Vettweiß in ruhigem Wohngebiet.



## ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 52391 Vettweiß

Baujahr: 2020

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 126,59 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 25 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 281 m<sup>2</sup>

Anzahl Etagen: 1

Terrasse: ja

**Kaufpreis**  
**€ 349.596,-**

> Doppelhaushälfte

> Vettweiß

> 4 Zimmer

> 126,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 63210625



## Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	52391 Vettweiß
Baujahr	2020
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	126,59 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	25 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	281 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	349.596,- €
Anzahl Etagen	1
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	2
Garage / Stellplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	37,70 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2030-06-05
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2020
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	Rohbau
bezugsfrei ab	Sofort verfügbar
Provision für Käufer	3,57% inkl. gesetzl. MwSt., fällig nach Vertragsunterzeichnung

## Objektbeschreibung:

Aktuell ist das Objekt für einen anderen Kunden reserviert!

Wertiges und lichtdurchflutetes Eigenheim mit großer Terrasse in

Süd-Ost-Ausrichtung

ABER: Es ist noch einiges zu tun!

Aufteilung:

Erdgeschoss:

Sonniger Wohn-Ess-Bereich zur Süd-Ost-Seite mit anschließender Terrasse und Garten, offene Küche, Dielenbereich und Gäste-WC / HWR

Obergeschoss:

Flurbereich, noch fertigzustellendes Tageslichtbad (ebenerdiger Dusche, Anschlüsse für eine Eckwanne, Waschtisch und WC sind bereits teilweise vorgerichtet), Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer

Dachgeschoss:

Zugang über noch einzubauende Auszugtreppe - Dachschrägen gedämmt

Das Objekt ist nicht unterkellert und verfügt zusätzlich über eine knapp 3 x 9 Meter große angebaute Garage, in welcher sich die Hausanschlüsse, der Stromzählerschrank, der Telefon (Internet-) Anschluss und die Aufstellmöglichkeit der ebenfalls noch zu installierenden Luft-Wärme-Pumpe befindet.

Viel Raum, um seine Wohnträume zu verwirklichen!

## Ausstattung:

Rohbau erbaut in 2020, die Fassade ist so gut wie fertiggestellt, der Zugangsbereich ist gepflastert. Im Innenbereich ist die gesamte Strominstallation inkl. Schalter erfolgt, die Fenster mit elektr. betriebenen Rollläden sind montiert und alle Wände verputzt. Der Bodenbeläge und der Belag auf den Treppenstufen (inkl. Geländer) müssen ebenso noch eingebracht werden. Das Haus verfügt über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung.

Details erklären wir Ihnen gerne bei einer Vor-Ort-Besichtigung.

## Lagebeschreibung:

Das Objekt befindet sich recht zentral in einem Neubaugebiet in Vettweiß. Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Ärzte etc. sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung nach Euskirchen bzw. Düren ist durch eine regelmäßige Busverbindung sichergestellt. Im Ort befinden sich weiter Kindergärten, eine Grundschule, eine Gemeinschaftshauptschule und eine Realschule, Ärzte, eine Apotheke, Supermärkte und eine Tankstelle mit Autowaschanalge.

Weitere Infos zur Gemeinde finden sie unter: [www.vettweiss.de](http://www.vettweiss.de)

## Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf

> Doppelhaushälfte

> Vettweiß

> 4 Zimmer

> 126,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 63210625



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 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:



Ansicht von der Straße



Frontansicht



Gibelansicht

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Vettweiß
- > 4 Zimmer

- > 126,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63210625



seitliche Ansicht



Rückwertige Ansicht



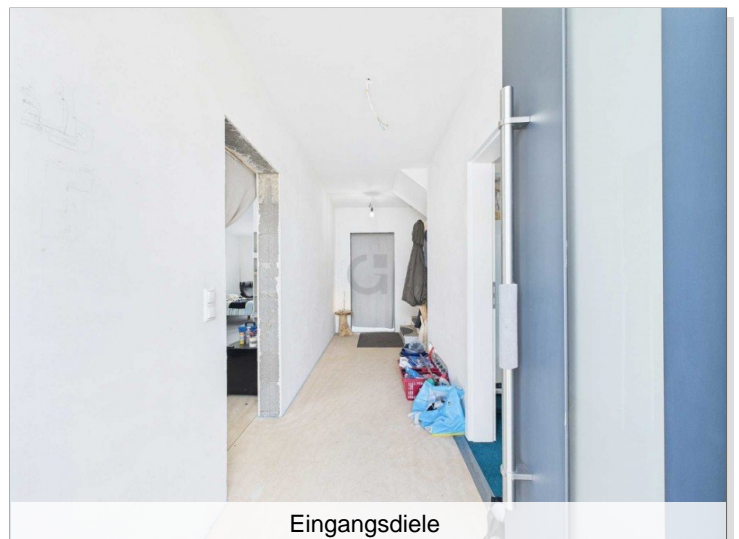
Rückfront aus Garten



Zugang



rückwertige Ansicht



Eingangsdiele

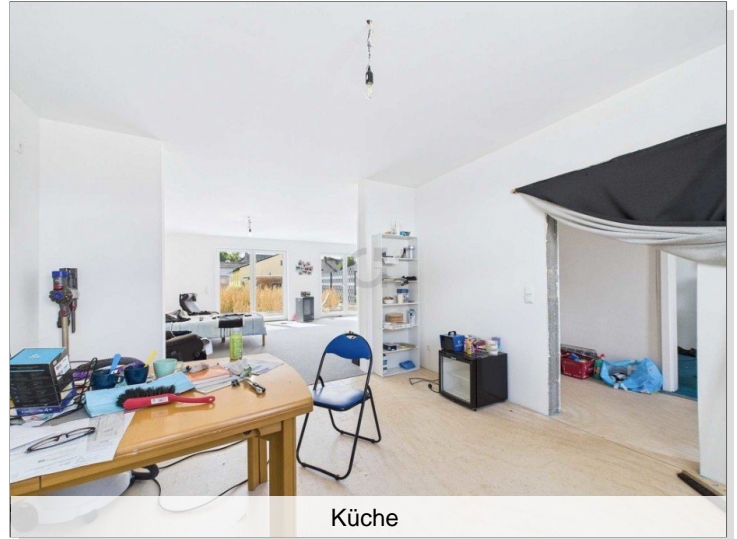
# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Vettweiß
- > 4 Zimmer

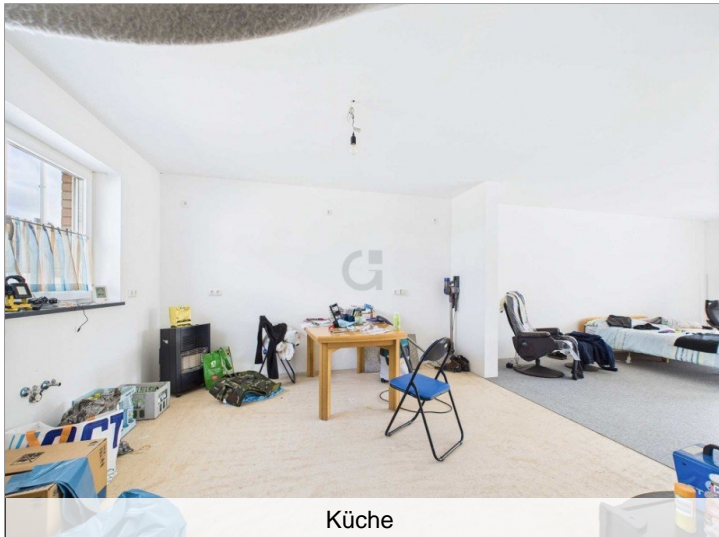
- > 126,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63210625



HWR/Gäste-WC



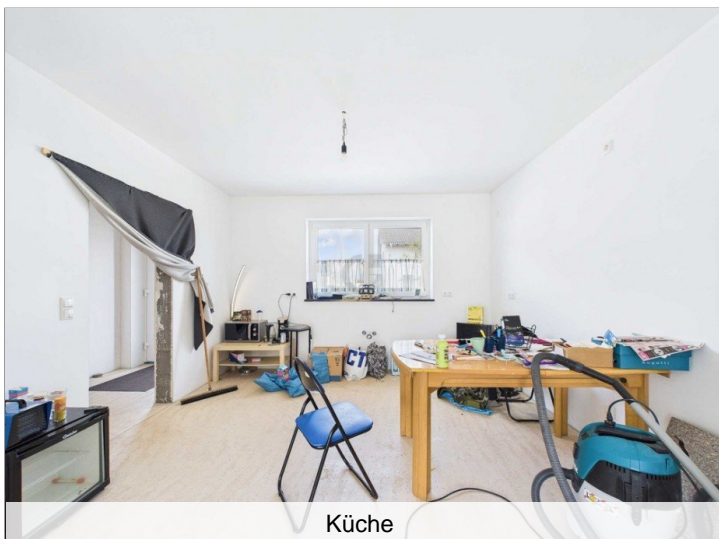
Küche



Küche



Blick zum Essbereich



Küche



Wohnbereich mit Zugang zum Garten

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Vettweiß
- > 4 Zimmer

- > 126,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63210625



Wohn-Ess-Zimmer



Terrasse



Terrassenbereich



Treppenaufgang DG



Terrassenbereich

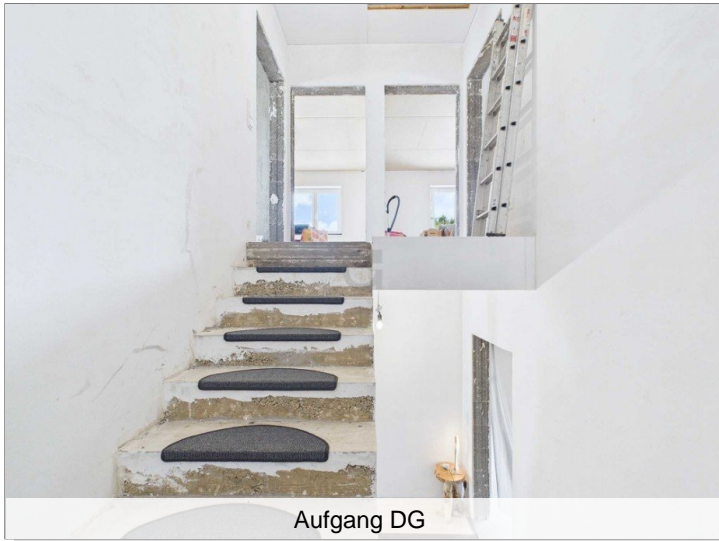


Treppenhaus

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Vettweiß
- > 4 Zimmer

- > 126,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63210625



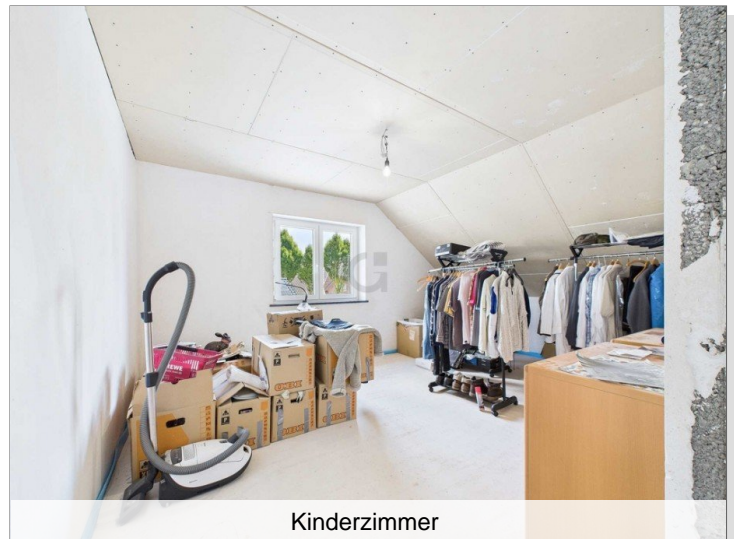
Aufgang DG



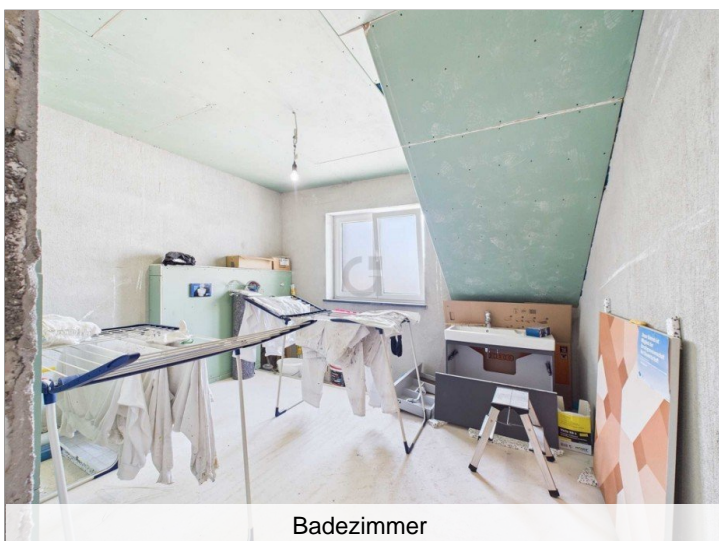
Kinderzimmer



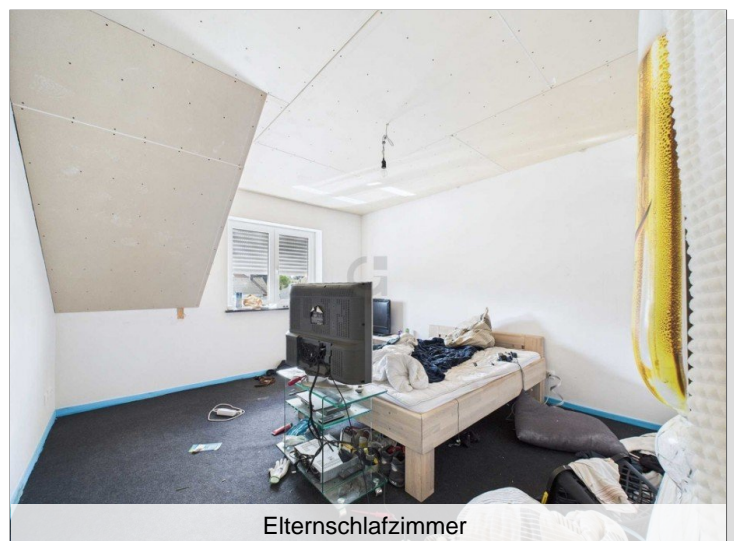
Flur DG



Kinderzimmer



Badezimmer



Elternschlafzimmer

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Vettweiß
- > 4 Zimmer

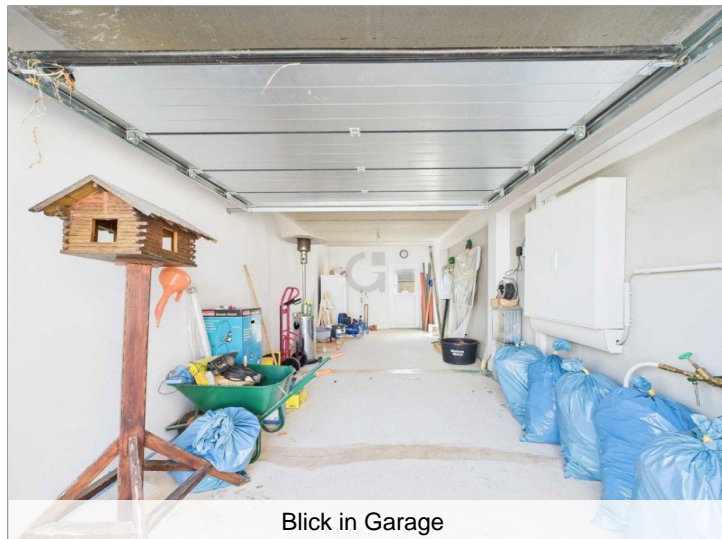
- > 126,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63210625



Hausanschlüsse



Ausgang in Garten



Blick in Garage



Garage

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Vettweiß
- > 4 Zimmer

- > 126,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63210625



Erdgeschoss

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Vettweiß
- > 4 Zimmer

- > 126,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63210625



