

# EXPOSÉ

## RESERVIERT!!! Solides Generationenhaus mit zusätzl. Baugrundstück



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 52393 Hürtgenwald / Großhau  
Baujahr: 1950  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 142,50 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 20 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 533 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 2  
Anzahl Garage / Stellplatz: 4

**Kaufpreis**  
**€ 234.500,-**

- > Einfamilienhaus
- > Hürtgenwald / Großhau
- > 5 Zimmer

- > 142,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63500326



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	52393 Hürtgenwald / Großhau
Baujahr	1950
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	142,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	20 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	533 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	234.500,- €
Anzahl Etagen	2
Anzahl Garage / Stellplatz	4
Garage / Stellplatz	Anzahl 3
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Endenergiebedarf	406,30 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2036-03-26
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1991
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Sofort verfügbar
Provision für Käufer	3,57% inkl. gesetzl. MwSt., fällig nach Vertragsunterzeichnung

## Objektbeschreibung:

Aktuell RESERVIERT!

Solides Einfamilienhaus mit reichlich Potenzial und zusätzliches Baugrundstück in Großhau

Wohnfläche: rd. 143 qm zzgl. ein als Hobbybereich vollständig (wohlich) ausgebauten Dachgeschoss

### Aufteilung Erdgeschoss:

zentraler Dielenbereich mit Treppenhaus, davon abgehend: 1 Wohnzimmer, welches sich zum Esszimmer hin öffnet, ein Küche inkl. Einbauküche, einem kleinen Abstellraum, einem Zugang zum Anbau, in welchem sich das Badezimmer und ein Schlafzimmer befinden. Von hier aus gelangt man auch in den Vorratsraum, in die Waschküche / Heizungsraum und rückwärtig in die Garage

### Aufteilung Obergeschoss:

über die Treppe erreicht man den Wohnbereich im OG (zeitw. als Generationenwohnung genutzt) welcher im vorderen Teil über ein großes Schlafzimmer, ein ehem. Küche, eine Diele zum Anbau, wo sich zwei weitere Schlafzimmer und ein Badezimmer befinden.

### Aufteilung Dachgeschoss:

Über eine weitere Treppe erreicht man den wohnlich ausgebauten Dachgeschossbereich, welche zeitweise als Gäste- bzw. Kinderzimmer genutzt wurde. Das Dach ist gedämmt worden und die Räume verfügen über Heizkörper, sodass sie ausreichend beheizt werden können.

### Aufteilung Kellergeschoss:

ein Kellerraum mit allen Hausanschlüssen

Garage und gepflasterte Stellplatzfläche in der Einfahrt,

Ein aktuell als Garten genutztes sep. Baugrundstück mit ca. 430 qm (angesetzter Wert ca. 64.500 EUR) kann zusätzlich mit erworben werden.

## Ausstattung:

Baujahr: Ursprung um 1950 - in 1969/1970 um einen Anbau erweitert

Ausstattung: Massive, 2 ½ geschossige Bauweise mit Satteldach (+Spitzboden im Haupthaus) - Anbau ist 2-geschossig Gas-Zentralheizung m. WW-Speicher aus 1991 - diese müsste nach den aktuell gültigen Gesetzgebungen erneuert werden, ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschtisch im EG, 1 Badezimmer mit (fast) ebenerdiger Dusche im OG, Fenster wurden teilweise zwischen 1998 erneuert,

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

## Lagebeschreibung:

Der Ortsteil Großhau ist ein Teil der Gemeinde Hürtgenwald und landschaftlich sehr idyllisch gelegen. Durch die Anbindung über die Bundesstraße 399 ist eine hohe Mobilität in alle Richtungen gegeben. Im

- > Einfamilienhaus
- > Hürtgenwald / Großhau
- > 5 Zimmer

- > 142,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63500326



Ort selbst ist keine nennenswerte Infrastruktur vorhanden.

In Kleinhau, ca. 2 km entfernt, sind diverse Einkaufsmöglichkeiten wie beispielsweise Lidl, Rewe, Aldi sowie weitere Geschäfte zur täglichen Bedarfsdeckung, Dienstleister, Ärzte, ein Kindergarten oder eine Sekundarschule vorhanden. Die Kreisstadt Düren mit allen Annehmlichkeiten einer mittelgroßen Stadt wie Bahnhof, Autobahnanschluss, sämtliche Dienstleister, weiterführende Schulen, Krankenhäuser usw. ist in rd. 20 Minuten mit dem Auto erreicht, nach Simmerath oder Aachen fährt man rd. 20 - 30 Minuten. Eine Mobilität ohne PKW ist durch den regelmäßigen ÖPNV gewährleistet. Der Naturpark Nordeifel und das angrenzende Hohe Venn bieten sehr attraktive Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, manche beginnen direkt vor der Tür, die Region hat für jeden Geschmack etwas zu bieten und wird deshalb von Natur- und Ruhesuchenden geschätzt. Hier wohnt man gerne und gut.

## 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 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:



Seitenansicht



Ansicht von Straße

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Hürtgenwald / Großhau
- > 5 Zimmer

- > 142,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63500326



seitliche Ansicht



sep. Baugrundstück



Blick von Straße



Blick aus Garten



sep. Baugrundstück



Zufahrt

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Hürtgenwald / Großhau
- > 5 Zimmer

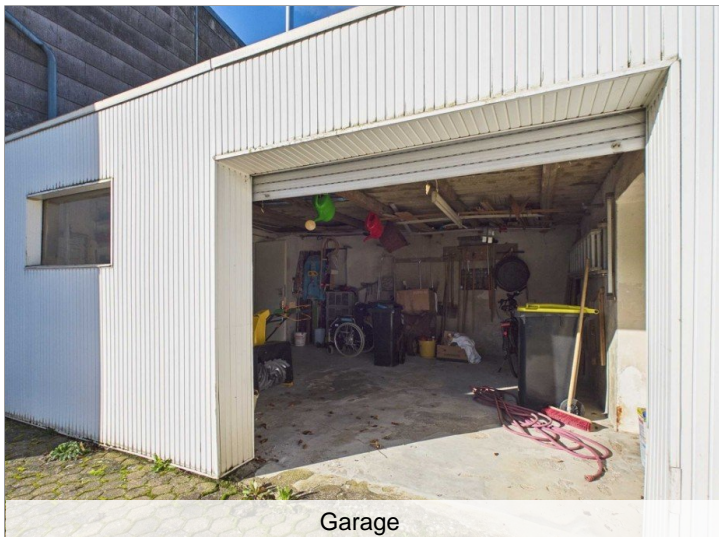
- > 142,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63500326



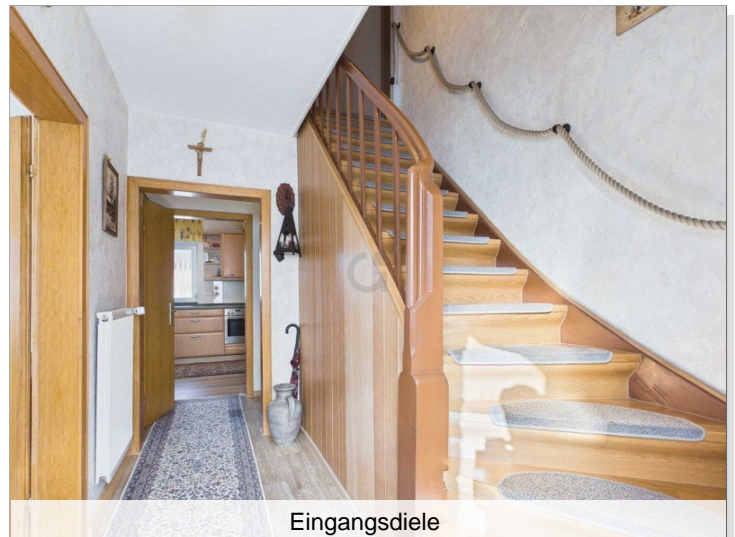
Stellplatz - Zufahrt Garage



Esszimmer



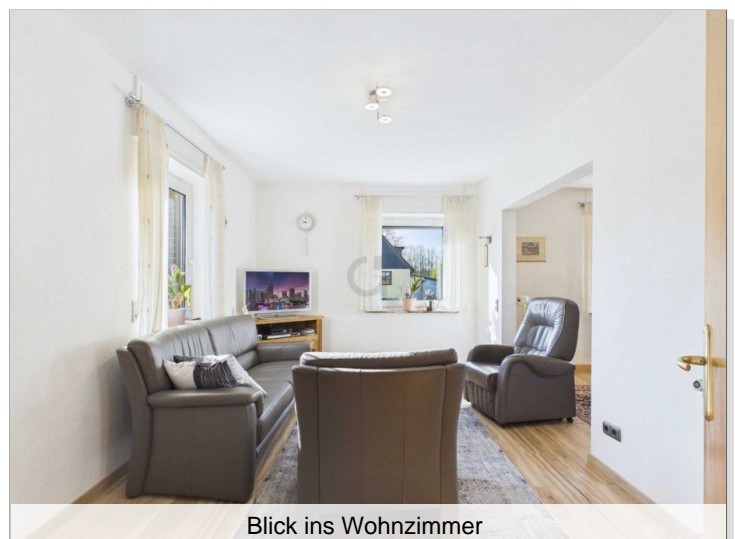
Garage



Eingangsdiele



Eingang



Blick ins Wohnzimmer

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Hürtgenwald / Großhau
- > 5 Zimmer

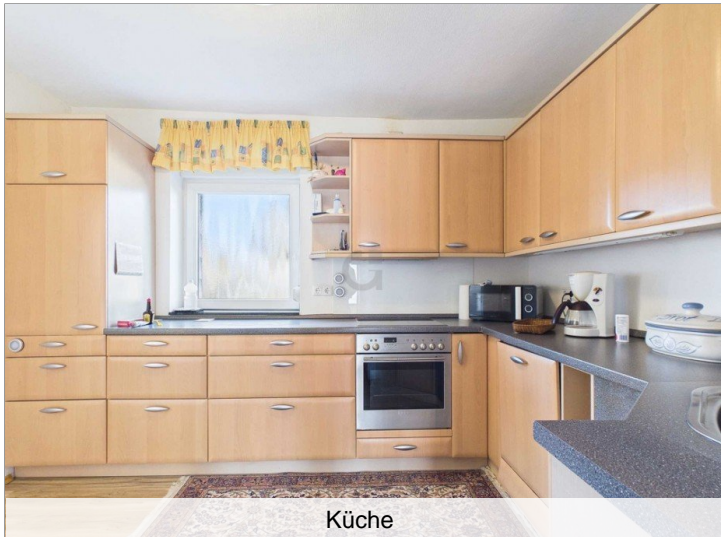
- > 142,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63500326



hinterer Flurbereich



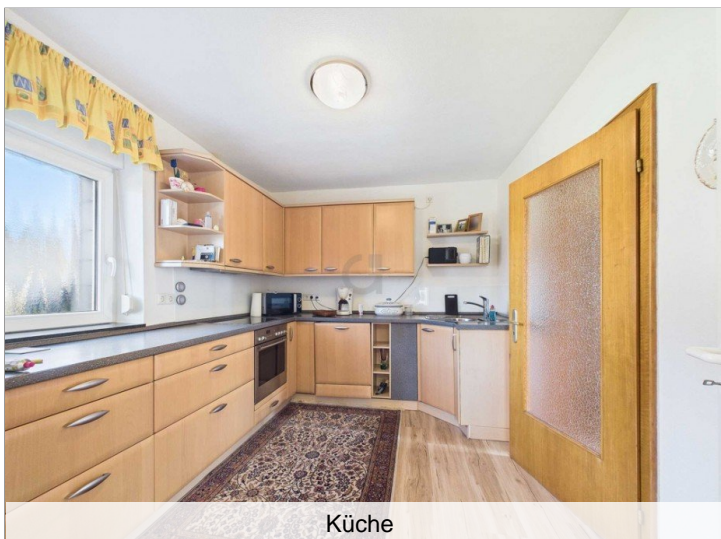
Esszimmer



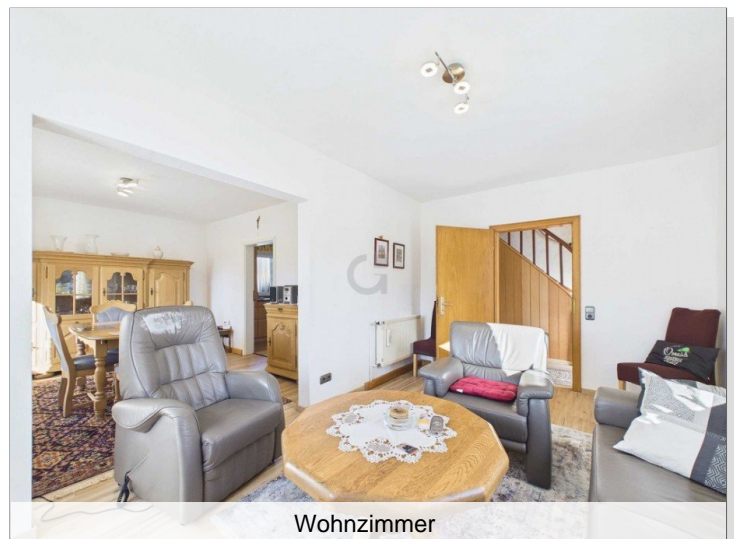
Küche



Wohnzimmer



Küche



Wohnzimmer

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Hürtgenwald / Großhau
- > 5 Zimmer

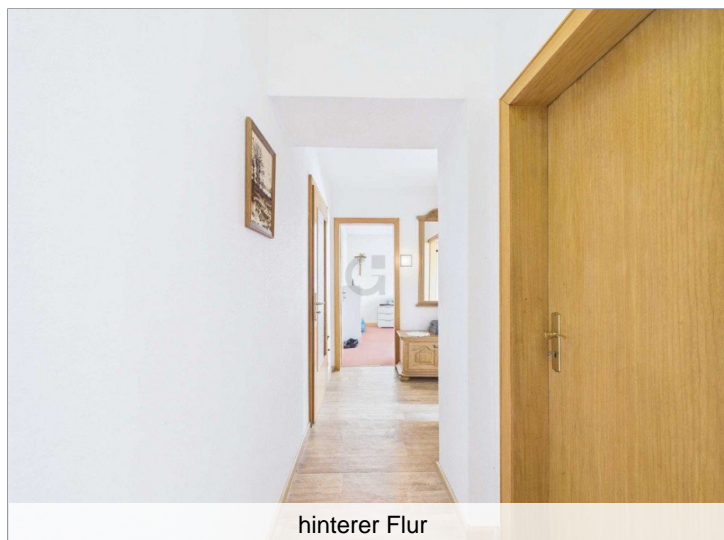
- > 142,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63500326



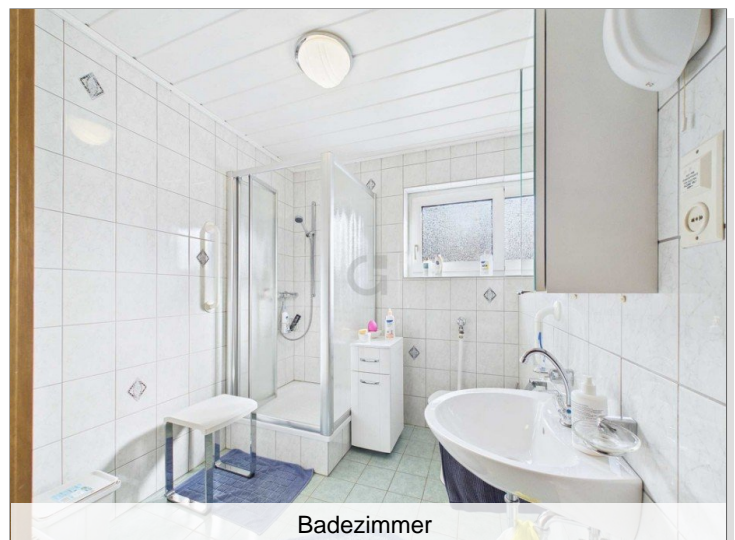
Abstellraum



Flur



hinterer Flur



Badezimmer



Abgang Keller

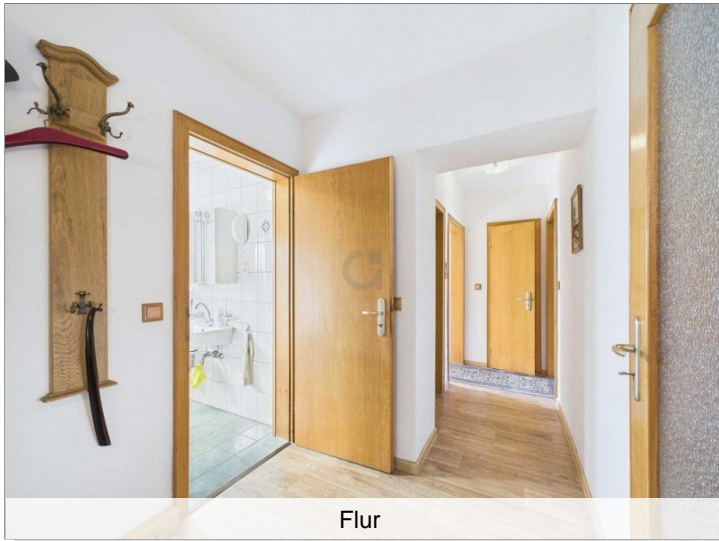


Schlafzimmer

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Hürtgenwald / Großhau
- > 5 Zimmer

- > 142,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63500326



Flur



ehem. Küche



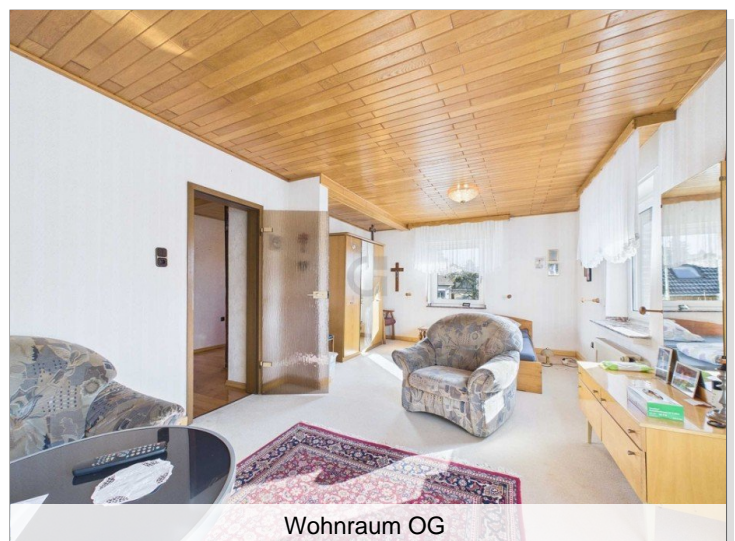
Aufgang OG



Wohnraum OG



Flur OG



Wohnraum OG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Hürtgenwald / Großhau
- > 5 Zimmer

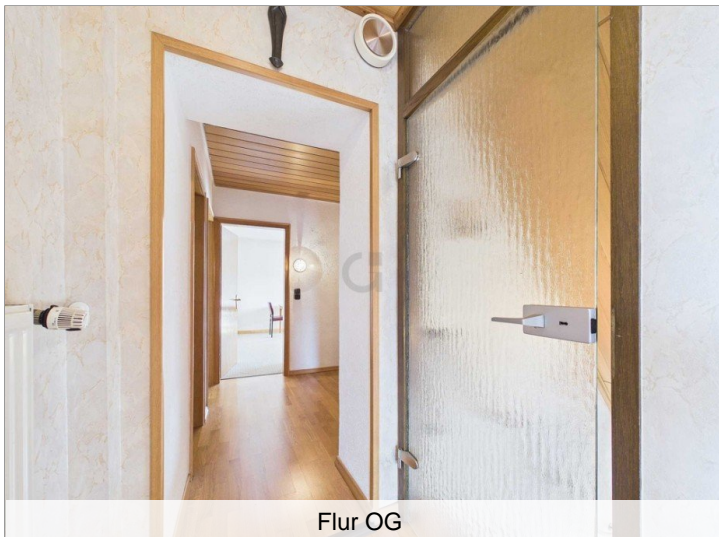
- > 142,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63500326



Flur OG



Bad



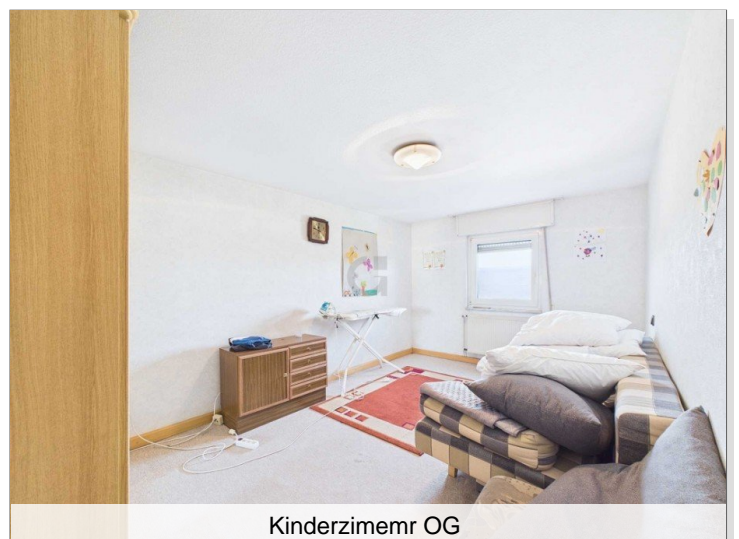
Flur OG



Schlafzimmer OG



Flur OG



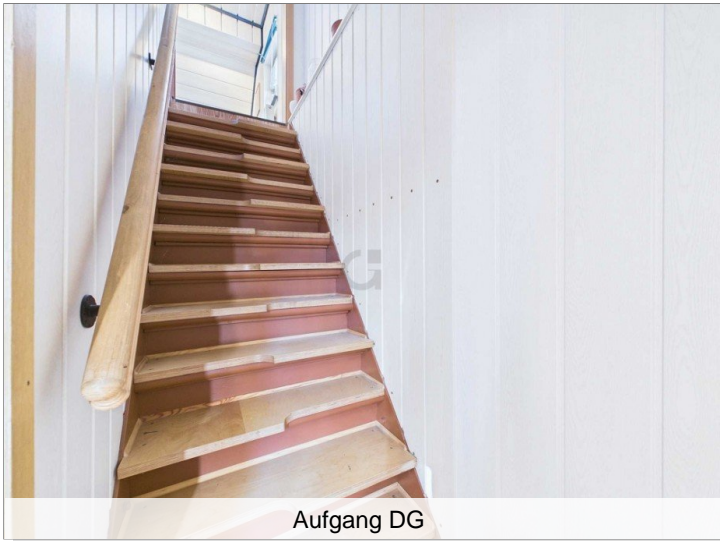
Kinderzimemr OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Hürtgenwald / Großhau
- > 5 Zimmer

- > 142,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63500326



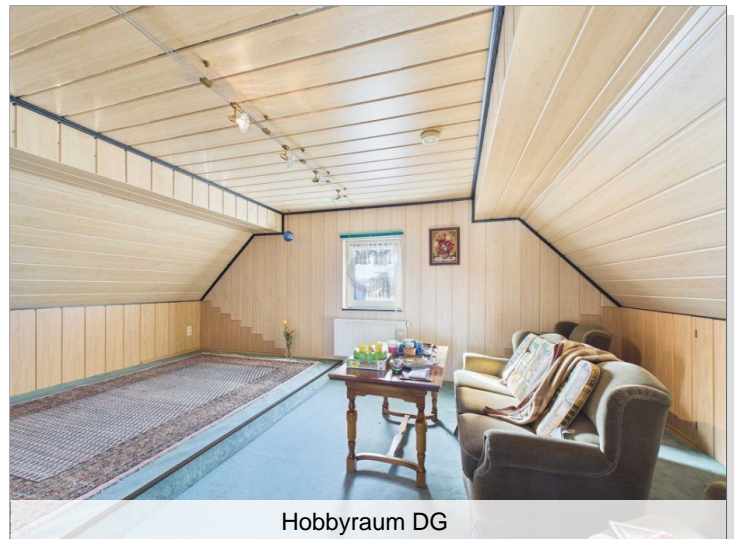
Aufgang DG



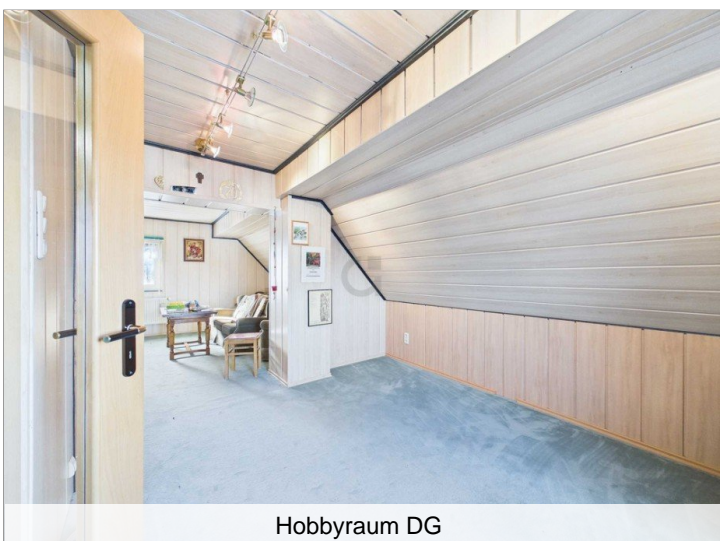
Hobbyraum DG



Zugang DG



Hobbyraum DG



Hobbyraum DG

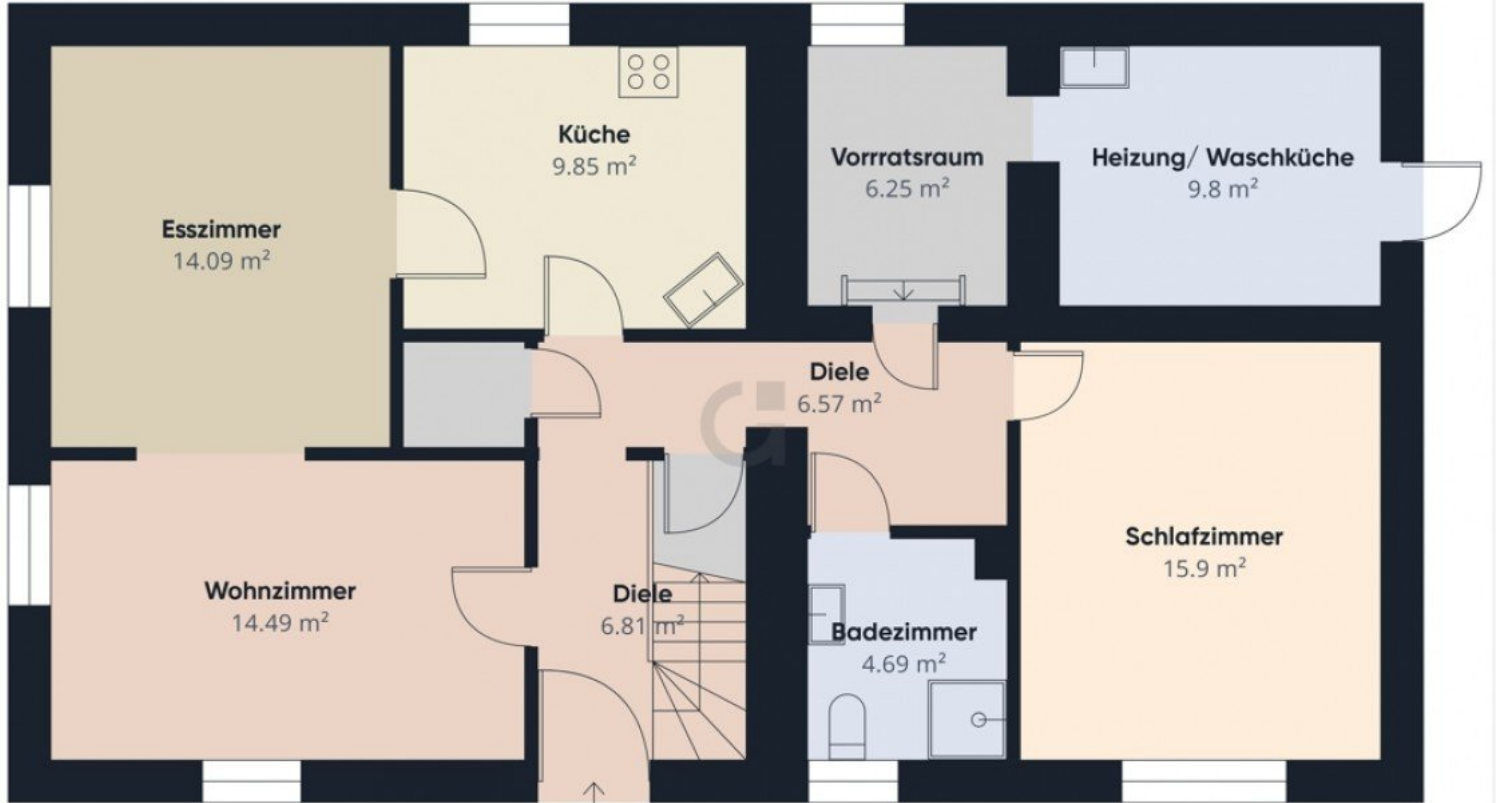


Hobbyraum DG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Hürtgenwald / Großhau
- > 5 Zimmer

- > 142,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63500326



Erdgeschoss

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Hürtgenwald / Großhau
- > 5 Zimmer

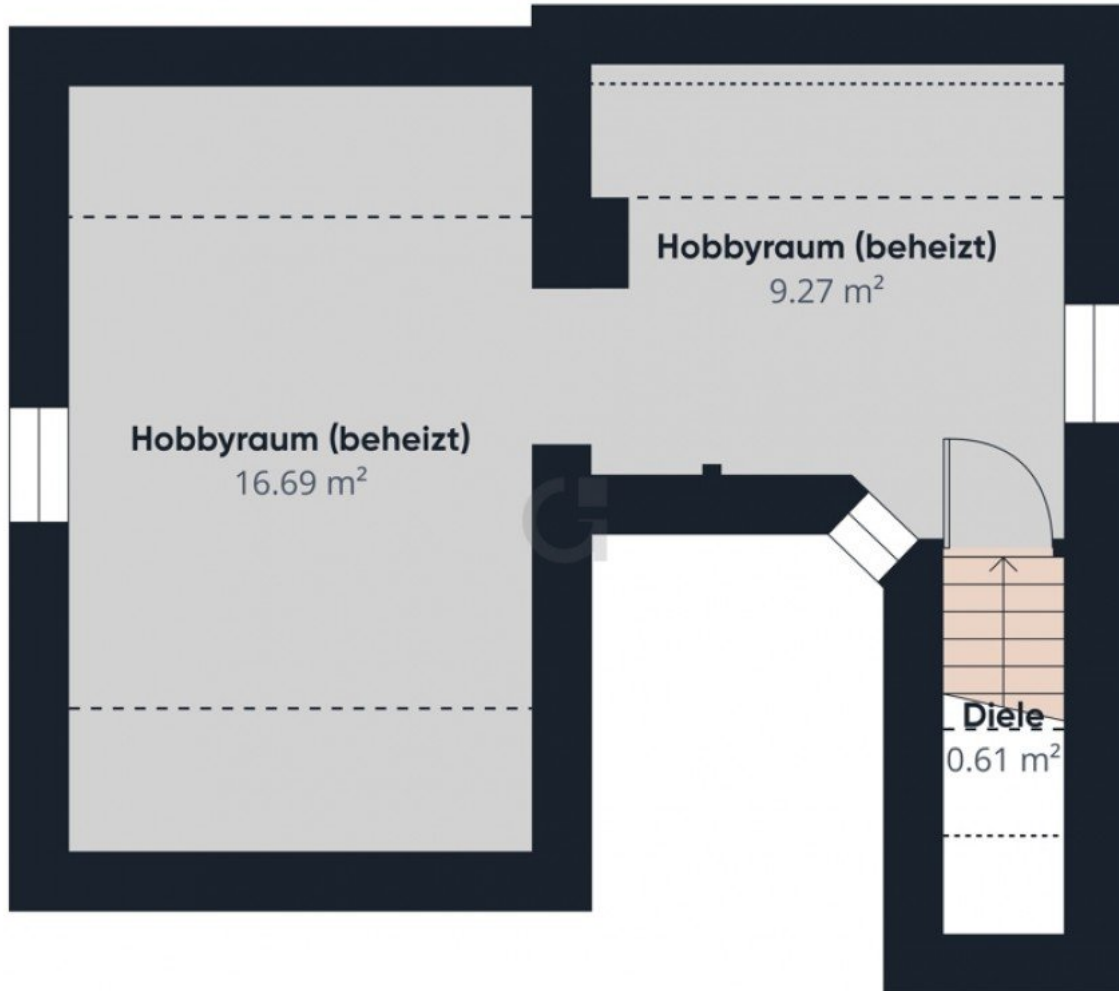
- > 142,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63500326



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Hürtgenwald / Großhau
- > 5 Zimmer

- > 142,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63500326



Dachgeschoss

