

EXPOSÉ

VERKAUFT!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 52379 Langerwehe
Baujahr: 1998
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 257 m²
Nutzfläche (ca.): 161 m²
Grundstücksfläche (ca.): 2.207 m²
Balkon: ja
Terrasse: ja

VERKAUFT

Großgart Immobilien OHG

Kaiserplatz 31 ° 52349 Düren ° Tel.: 02421 / 15088

Fax: 02421 / 15087 ° info@grossgart-immobilien.de ° www.grossgart-immobilien.de

- > Einfamilienhaus
- > Langerwehe
- > 4 Zimmer

- > 257 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63320925



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	52379 Langerwehe
Baujahr	1998
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	257 m ²
Nutzfläche (ca.)	161 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	2.207 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Balkon	ja
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	143,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-09-20
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1998
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. ges. MwSt.

Objektbeschreibung:

Auch diese tolle Immobilie hat neue Eigentümer gefunden!

Ausstattung:

Bei der Errichtung dieser Immobilie haben die Erbauer aus dem Vollen geschöpft und nach eigenem Geschmack eine wertige Ausstattung gewählt, innen wie außen. Alles ist ansprechend aufeinander abgestimmt, von der Bodenfliese bis zum Fenstergriff. Die großzügigen Räumlichkeiten bieten eine Reihe von Nutzungsmöglichkeiten, das

Untergeschoss hat einen eigenen Eingang und kann als eigenständige Einliegerwohnung genutzt werden.

Die Ausstattung in einigen Auszügen:
privilegierte Grundstückslage mit Aussicht
Weber Fertighaus aus 1998 mit massiv errichtetem Kellergeschoss
Dämmung Außenwand 160 mm, Dach 200 mm
Verklindert, Blausteinumrandungen, Tondachpfannen
Doppelgarage (voll unterkellert)
Personenaufzug
Haustüren mit hohen Sicherheitsstandards
Alarmanlage mit Panikknöpfen
weiße Kunststofffenster mit herausnehmbaren Sprossen
Niedertemperaturgasheizung mit Warmwasseraufbereitung
Fußbodenheizung im Erdgeschoss
Kachelofen im Wohnzimmer (über die Heizung betrieben)
sämtliche Böden einheitlich gefliest, Schlafbereich und Büro mit Parkettbelag
zwei Einbauküchen
Natursteinpflaster
aufwendige Gartenanlage mit Bäumen und Sträuchern

Lagebeschreibung:

Langerwehe liegt ca. 10 km von Düren und 25 km von Aachen entfernt. Es gibt eine direkte Bahnanbindung nach Köln und Aachen. Das Haus befindet sich in einer kleinen Sackgasse an einem Wendehammer, hier gibt es keinen Durchgangsverkehr. Die Infrastruktur ist ideal: Kindergarten, Grund- und weiterführende Schule sowie der Bahnhof sind fußläufig erreichbar, ebenso schnell erreicht sind Einkaufsmöglichkeiten (Aldi, Rewe), Bäcker, Metzger usw. sowie verschiedenste Dienstleister von der Apotheke bis zum Zahnarzt. Mit dem PKW gelangt man über die Umgehungsstraße in wenigen Minuten zur Autobahnauffahrt der A4 Aachen-Köln oder zu den Städten Düren oder Eschweiler. Ein interessantes Angebot an Kultur- und Freizeitmöglichkeiten runden die positiven Eigenschaften dieses Standortes ab.

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

- > Einfamilienhaus
- > Langerwehe
- > 4 Zimmer

- > 257 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63320925



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



Garten



Rückansicht



Luftaufnahme

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Langerwehe
- > 4 Zimmer

- > 257 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63320925



Luftaufnahme



Empfangsdiele



Luftaufnahme



Wohnen



Empfangsdiele



Wohnen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Langerwehe
- > 4 Zimmer

- > 257 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63320925



Kachelofen



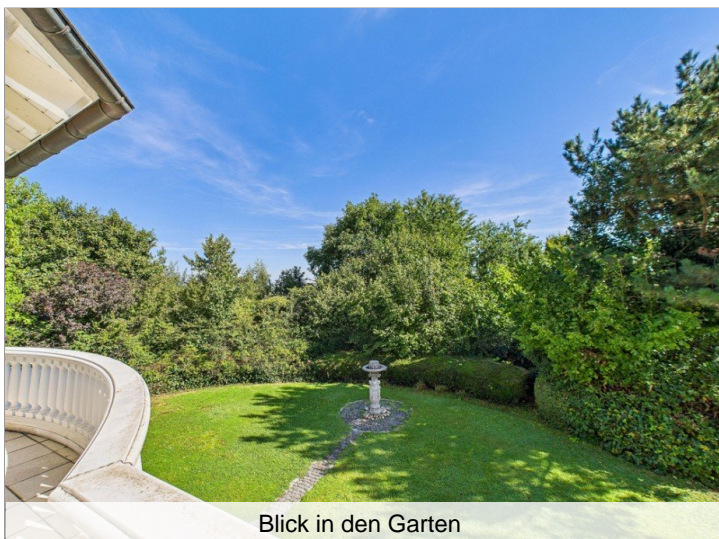
Terrasse



Blick in den Garten



Küche



Blick in den Garten



Gäste-WC

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Langerwehe
- > 4 Zimmer

- > 257 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63320925



Bad



Ankleide



Bad



Aufzug



Schlafen



Diele Untergeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Langerwehe
- > 4 Zimmer

- > 257 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63320925



Sep. Eingang Untergeschoss



Küche



Wohnen Untergeschoss



Duschbad



Wohnen Untergeschoss



Arkaden

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Langerwehe
- > 4 Zimmer

- > 257 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63320925



Garten



Weinkeller



Hobbyraum



Wasch-/Trockenraum



Vorratsraum

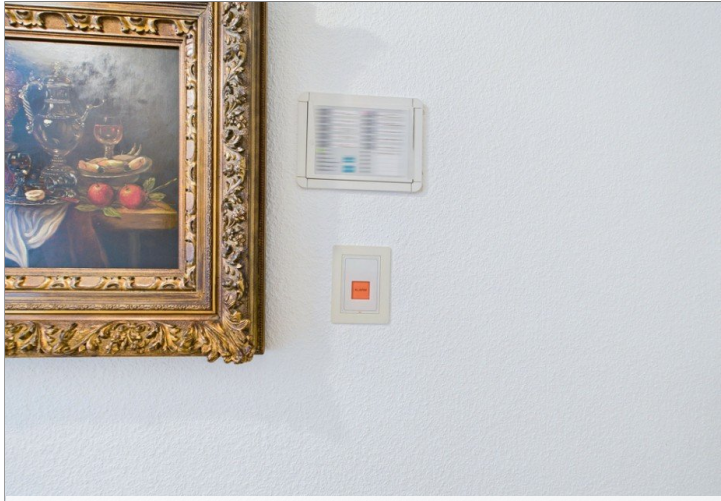


Doppelgarage

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Langerwehe
- > 4 Zimmer

- > 257 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63320925



Alarmsystem



Heizung

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Langerwehe
- > 4 Zimmer

- > 257 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63320925



Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Langerwehe
- > 4 Zimmer

- > 257 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63320925



Untergeschoss

