



Objekt: 61230721

## **Leider schon verkauft! Wohnhaus mit Stallungen in ruhiger Lage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**

Einfamilienhaus, Hürtgenwald / Hürtgen

## Daten

externe Objnr	61230721
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Balkon/Terrasse	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	5 Freiplätze 4 Garagen
Wohnfläche	155 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	370 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	1.899 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Balkone	1

Anzahl Terrassen	1
Käuferprovision	siehe Exposétext
Stellplatzanzahl	9
Baujahr	1968
Zustand	Renovierungsbe- dürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	17.08.2031
Endenergiebedarf	264,6 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienz- klasse	H
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr	1999
Wärmeerzeuger	
wesentlicher Energieträger	Gas

## Beschreibung

Ich bin leider schon verkauft...

Hürtgenwald-Hürtgen:

Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage  
1 Vollbad - gr. Dachboden - Garage - alte Stallungen mit Bebauungs- oder  
Erweiterungsmöglichkeiten

Wohnfläche: rd. 155 qm

Grundstück: 711 qm zzgl. 1.188 qm sep. Flurstück mit Aufbauten (alte Stallungen) -  
gesamt: 1.899 qm

Erdgeschoß:

Eingangsbereich - offenes Treppenhaus massiv, Wohnraum, Esszimmer mit Zugang zur  
Terrasse und dem Garten,  
kleine Küche, Arbeits- oder Gäste-Zimmer und ein Gäste-WC

Obergeschoss:

3 Zimmer und Tageslichtbad mit Dusche, Wanne, WC und Doppel-Waschtisch

Dachgeschoss:

Großer Dachboden mit Betondecke

Kellergeschoss:

Unterkellert (kein Ausgang in Garten vorhanden)

PKW – Garage extralang am Haus

Alte Stallungen auf sep. Flurstück, welche als Lagerfläche o.g. genutzt werden können.  
Ggf. wäre auch ein Abriss und ein entsprechender Neubau möglich, jedoch erfolgt die  
Erschließung direkt über die Strasse "Im Dümpel". Die vorhandene Gesamtfläche der  
Stallungen inkl. der Garage beläuft sich auf ca. 265 qm. Die Stallungen sind teils  
unterkellert (diese Flächen sind als Kotgrube genutzt worden, welche nach Auskunft der

Eigentümer nach Einstellung des Zuchtbetriebes gereinigt worden sind.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Wohnhaus mit Flurstück Nr. 12 (711 qm) - 250.000 € (zzgl. 3,57% Provision) -  
Grundstückanteil im Preis beträgt ca. 82.000 €  
Stallungen mit Flurstück Nr. 13 - (1.188 qm) - 130.000 € (zzgl. 5,95 % Provision) -  
Grundstückanteil im Preis beträgt ca. 118.000 €

Gesamtkaufpreis: 380.000 € (zzgl. der o.s. Provisionssätze)

Ein Einzelverkauf ist nicht vorgesehen. Weitere Fotos, vor allem auch von den Innenräumen, erhalten sie mit unserem Langexposé. Wir haben zur Wahrung der Privatsphäre auf eine öffentliche Publikation verzichtet. Das Objekt wird aktuell geräumt - ein Teil der Möbel würde im Haus verbleiben und die Entsorgung würde dem neuen Eigentümer obliegen - nicht die komplette Möblierung. Auf Grund der Regenereignisse im letzten Monat, hat es auf Grund einer defekten Pumpe im Keller leider auch im Haus einen Wassereintritt (ca. 5 cm) gegeben. Der Keller wurde komplett geräumt, sollte jedoch ggf. noch einmal maschinell nachgetrocknet werden.

Bei VorOrtBesichtigungen auf eigene Faust bitten wir um entsprechende Rücksichtnahme der aktuellen Bewohner und der direkten Nachbarschaft.

## Lage

Hürtgen ist ein Ortsteil der Gemeinde Hürtgenwald im Kreis Düren, Nordrhein-Westfalen. Verwaltungssitz der Gemeinde Hürtgenwald ist Kleinbau, während Hürtgen Namensgeber für die Gemeinde und das umliegende Waldgebiet Hürtgenwald ist.

Weitere Informationen zur Gemeinde und dem Umfeld erhalten sie hier:  
<https://www.huertgenwald.de>

## Ausstattung Beschreibung

Massive Bauweise mit Satteldach (Betondecke auch zum DG), Keller und Doppel-Garage  
Haupthaus aus 1968 und Stallungen aus ca.1965

Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung aus 1999 (Stahlöltank im Tankraum ist noch vorhanden)

Fenster mit Holzprofilen, Doppelglas und Rollläden, Alter entspricht dem Baujahr  
ein Tageslichtbad im OG und ein WC im EG

Naturstein-/ Marmor- bzw. Fliesenböden und Parkettböden in Wohn- und Schlafräumen  
schönes Grundstück mit altem Baumbestand

Das Wohnhaus, wie auch die alten Stallungen, befinden sich in einem ordentlichen aber in weiten Teilen sanierungs- und renovierungsbedürftigem Zustand

## Bildübersicht

Frontansicht Wohnhaus



Zufahrt 2. Garage am Wohnhaus



Frontsicht Wohnhaus



Zugang Garage



Rückansicht Wohnhaus



Rückansicht Wohnhaus



Ausblick



seitlicher Zugang Stallungen



rückwertige Ansicht Stallungen



Fundamentplatte des alten Stalls



alte Stallungen



alte Stallungen



alte Stallungen





## Ihr Ansprechpartner

**Herr Steffen Rumpf**

Großgart Immobilien OHG

Kaiserplatz 31

52349 Düren

Telefon: 02421 - 15088

Fax: 02421-15087

E-Mail: [info@grossgart-immobilien.de](mailto:info@grossgart-immobilien.de)

### Rechtshinweis

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.). Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.