



Objekt: 61381221

Außergewöhnliches und lichtdurchflutetes Eigenheim

Einfamilienhaus, Nörvenich / Frauwüllesheim

Daten

externe Objnr	61381221
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Küche	Einbauküche
Balkon/Terrasse	Ja
Stellplätze	5 Freiplätze 1 Garage
Wohnfläche	295 m ²
Nutzfläche	59 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl	5
Schlafzimmer	
Anzahl	2
Badezimmer	
Grundstücksgröße	612 m ²
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1

Käuferprovision 3,57% inkl. 19%
MwSt. vom
notariellen
Kaufpreis

Stellplatzanzahl 6

Baujahr 1985

Zustand Gepflegt

Energieausweis Bedarfsausweis

Energieausweis 14.12.2031
gültig bis

Endenergiebedarf 81,9 kWh/(m²a)

Energieeffizienz-
klasse C

Warmwasser Ja
enthalten

Baujahr 2000

Wärmeerzeuger
wesentlicher Öl
Energieträger

Beschreibung

wertig ausgestattetes und lichtdurchflutetes Eigenheim (als Ein- oder Zweifamilienhaus zu nutzen) mit Dachterrasse, pflegeleichtem Garten, Doppelgarage und und und

Aufteilung:

Erdgeschoss:

sep. Eingang zum Obergeschoss, Zugang zum unteren Wohnbereich über sep. Zugang rechts, großzügiger Koch- und Essbereich, großzügiges Wohnzimmer mit Blick in den Garten und Kaminofen, 2 Kinderzimmer und ein kleines Büro, großzügiges Familienbadezimmer mit Wanne und Dusche

Obergeschoss:

Heller Flurbereich durch großes Dachflächenfenster, zeitloses Tageslichtbad mit Duschkabine, Eckwanne, Waschtisch und WC, offener Küchenbereich mit Zugang zur Dachterrasse, Essbereich mit Kamin, großzügiges Wohnzimmer, Schlafzimmer, Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, Zugang zum Spitzboden

Kellergeschoss:

ein teilbeheizter Keller mit normalen Raumhöhen, Diele, ein großer Hobbyraum mit rd. 25 qm, die Waschküche und der Heizungsraum

Doppelgarage mit Strom- und Wasseranschluss, 8.000 Liter Zisterne für die Gartenbewässerung (ggf. Nutzung für die Spülkästen und zum Wäschewaschen durch Einbau eines Zwischenzählers zum Ermitteln des Verbrauchs - Schmutzwasser). Mitverkauft werden hier die Einbauküche (Gefrierschrank und Kühlschrank wurden in 2017 erneuert), die beiden Kaminöfen (im OG wurde zum Betrieb ein neuer Edelstahlkamin montiert) und natürlich die Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 14,4 kWp und sep. Stromspeicher (Varta m. 9,8 kWh).

Der Gesamtkaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Wohnhaus mit 599.000 €

Doppelgarage
Gartenhaus 1.500 €
PV-Anlage 23.000 €
Einbauküche im EG 5.000 € (VB)
2 Kaminöfen 5.000 € (VB)

Gesamtpreis: 633.500 €

Fordern sie gerne das Langexposé an, welches weitere Bilder im Detail enthält.

Lage

In Frauwüllesheim, welches zur Gemeinde Nörvenich gehört, selber finden sich neben einem Kindergarten keine weiteren nennenswerten Einrichtungen der Nahversorgung. Alle weiteren infrastrukturellen Notwendigkeiten finden sie im ca. 5 km entfernten Merzenich, oder eben auch in ca. 6 km entfernten Düren. Durch die in diesem Jahr eröffnete Ortsumgehung fließt der Hauptverkehr um den Ort und auch die Anbindung an das Autobahnnetz ist durch die Anschlussstelle Merzenich an die A4 ideal. In Merzenich befindet sich ebenfalls ein S-Bahn-Anschluss nach Aachen bzw. Köln.

Weitere Infos zum Ort und zur Gemeinde finden sie unter:

<https://de.wikipedia.org/wiki/Frauwüllesheim>

und

<https://www.noervenich.de/gemeinde/vereine/frauwuellesheim.php>

Ausstattung Beschreibung

Das Objekt wurde im Jahre 1985 errichtet und im Laufe des Jahres 2000 umfangreich saniert und erweitert. Es wurden hier unter anderem alle Fenster erneuert, eine neue Heizungsanlage eingebaut, alle Böden neu gestaltet, beide Bäder komplett saniert, ein Anbau zu Wohnraum umgestaltet, der Garten angelegt, ein Gartenhaus aufgestellt und das gesamte Ensemble um eine Doppelgarage mit Regenwasser-Zisterne erweitert. In 2012 wurde eine neue Photovoltaikanlage montiert und im Jahr 2021 um einen 9,8 kWh großen Stromspeicher ergänzt. Im selben Jahr wurden beide Wechselrichter erneuert. Im Jahr 2017 wurde hier auch noch eine neue Hauseingangstüranlage montiert. Das Objekt ist im Übrigen mit einer Smarthome-Funktion ausgestattet, diese kann entsprechend erweitert werden (aktuell werden 2 Rollos und die Sonnenblende der Küchenfenster im DG darüber gesteuert).

Bildübersicht

Ansicht



Ansicht von Straße



seitliche Ansicht



Gibelseite Nord



seitlicher Zugang



rückwärtige Ansicht



Frontansicht



Zugang Wohnung DG



Eingang Wohnung DG



Eingang Wohnung EG



Eingang EG



Gäste-WC



Essbereich



Wohn-Essbereich



Wohnbereich



Essplatz



Essplatz



Wohn-Ess-Bereich



Eingangsbereich



Küche



Küche



Küche



Küche



Bad EG



Bad EG



Bad EG



Bad EG



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer EG



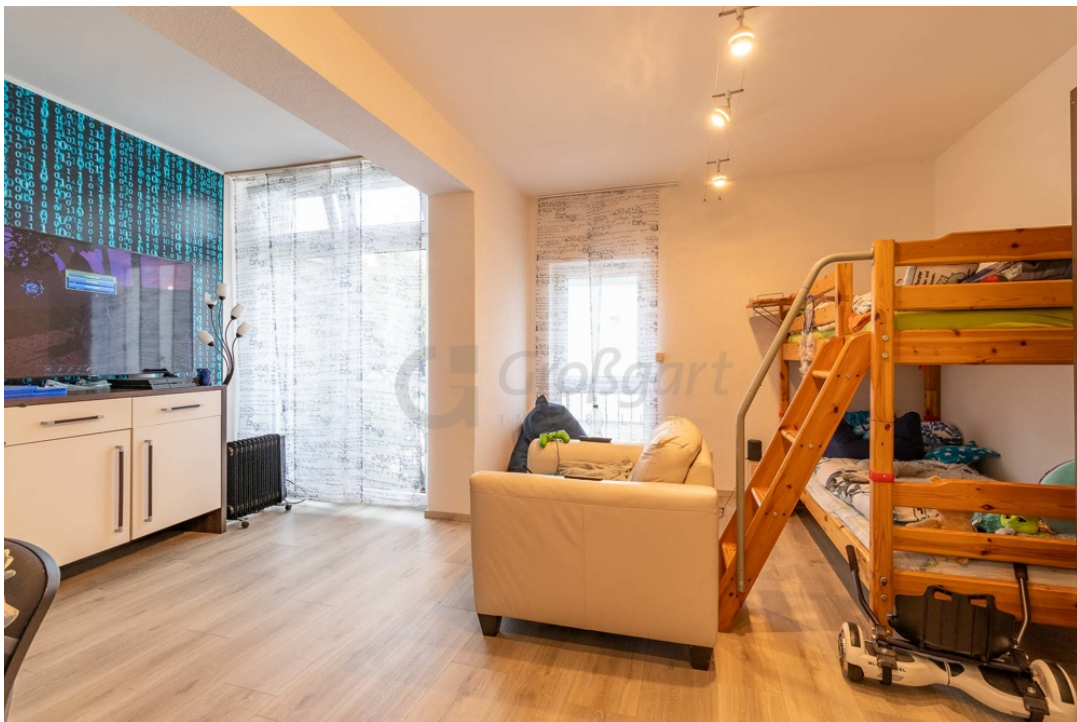
Schlafzimmer EG



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2



Terrassenbereich mit Gartenteich



Terrassenplatz



Gartenhaus



Gartenteich / Zugang Garage



rückwertige Ansicht aus Garten



Sitzplatz Garten



Küche OG



Küche OG



Dachterrasse OG



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer



Schlafzimmer / Esszimmer



Schlafzimmer/Esszimmer



Schlafzimmer/ Kinderzimmer



Schlafzimmer/ Kinderzimmer



HWR



Bad OG



Bad OG



Flur OG



Büro-Ecke OG



Waschküche m. Hausanschlüssen



Stromspeicher



Lagerraum 1



Technik Photovoltaik



Öl-Tank-Raum



Heizung



WW-Speicher





Ihr Ansprechpartner

Herr Steffen Rumpf

Großgart Immobilien OHG

Kaiserplatz 31

52349 Düren

Telefon: 02421 - 15088

Fax: 02421-15087

E-Mail: 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.