



Objekt: 62150723

Top ausgestattetes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in naturnaher Lage

Einfamilienhaus, Hürtgenwald / Straß

497.500,00 €

Daten

externe Objnr	62150723
Befuerung	Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenanzahl	1,5
Küche	Einbauküche
Balkon/Terrasse	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Freiplätze 1 Garage
Wohnfläche	183 m ²
Nutzfläche	30 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	586 m ²
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Terrassen	1

Kaufpreis	497.500,00 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Stellplatzanzahl	3
Baujahr	1994
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	18.07.2033
Endenergiebedarf	111,9 kWh/(m ² a)
Energieeffizienz- klasse	D
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr Wärmeerzeuger	2014
wesentlicher Energieträger	Gas

Beschreibung

in weiten Bereich im Jahre 2014/2015 kernsaniertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.

Wohnfläche: gesamt ca. 183 qm (ca. 116 qm im EG und DG und 67,35 qm Einliegerwohnung)

Grundstück: 586 qm

Aufteilung:

Erdgeschoss:

Auf dieser Ebene befindet sich der Hauptwohnbereich mit offener Küche (hochwertige Einbauküche ist nicht Bestandteil des Angebotes - Wertansatz 15.000 €) und dem offenen und sich zum Garten öffnenden Wohn-Ess-Bereich. Weiter befindet sich auf dieser Wohnebene noch ein großzügiges Gästezimmer mit sep. Duschbad

Dachgeschoss:

2 Kinderzimmer mit Blick zum Garten, ein großzügiges Elternschlafzimmer und ein modernes und edel eingerichtetes Badezimmer mit freistehender Badewanne und Dusche

Dieser Bereich ist seit 01.06.2021 zu einer Kaltmiete von 1.900 € vermietet.

Untergeschoss:

Dieser Bereich ist auf der einen Seite eine 2 Zimmer Einliegerwohnung im Ursprung aus 1994 mit Badezimmer und einer hochwertigen Einbauküche (Wertansatz 5.000 €). Der rechte Teil ist Nutzfläche (Garage/Abstellkeller/Heizkeller)

Lage

Der Ort Straß liegt im Nationalpark Eifel in der Rureifel und im Naturpark Nordeifel direkt an den aufsteigenden Hängen zur Eifel und gehört zum Gemeindegebiet Hürtgenwald. Nachbarorte sind Langenbroich, Untermaubach, Gey und Schafberg. Von Straß aus kann man weit in die Kölner Bucht und die Zülpicher Börde sehen. In Straß gibt es die zweizügige Grundschule Gey-Straß mit einem Lehrschwimmbecken. Hauptschule und Realschule befinden sich in Kleinhau, das private Gymnasium der Franziskaner in

Vossenack. Weitere Schulen gibt es in der Kreisstadt Düren.

Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Stra%C3%9F_%28H%C3%BCrtgenwald%29

Ausstattung Beschreibung

Das Haus wurde ursprünglich im Jahre 1994 erstellt und um 1997 um einen Garagenanbau erweitert. Die jetzigen Eigentümer haben das Objekt in 2004 erworben und im Jahr 2015 den Hauptwohnbereich in weiten Bereichen kernsaniert. So wurden im EG und im DG alle Fenster gegen 3-fach-Isolierglasfenster mit Kunststoffprofilen (Rollläden elektr. bedient) ausgetauscht, der Wohnbereich mit Fußbodenheizung und die Schlafräume mit neuen Heizkörpern versehen, eine neue Gas-Brennwertheizung mit solarer Unterstützung eingebaut, die elektrische Verkabelung in weiten Bereichen erweitert und erneuert und zwei neue Badezimmer eingebaut. Das Objekt wurde auch mit einer Be- und Entlüftungsanlage versehen, welche noch erweitert werden kann. Die Fassade wurde mit einer ca. 10 cm starken Wärmedämmung versehen und ist weiß verputzt. Weitere Details entnehmen sie hier gerne den Fotos und machen sich bei einer Besichtigung ein umfangreiches Bild. Bitte berücksichtigen sie hier, dass die Hauptwohnung aktuell vermietet ist.

Bildübersicht

Frontansicht



rückwertige Ansicht



Frontansicht



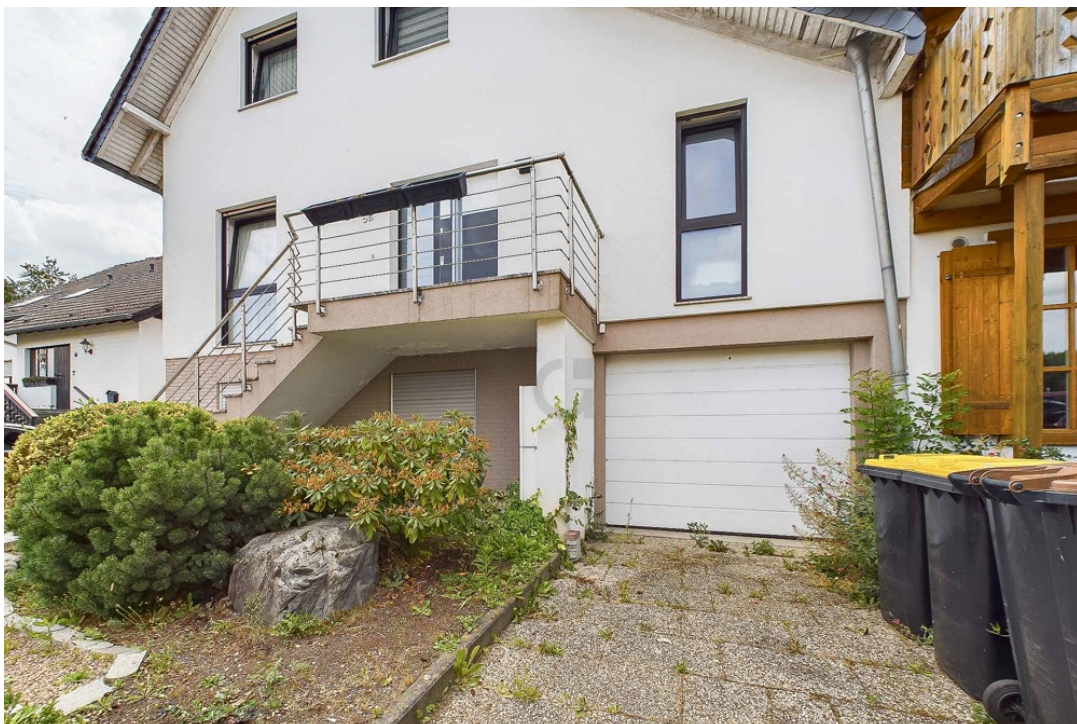
seitliche Ansicht



Straß-20



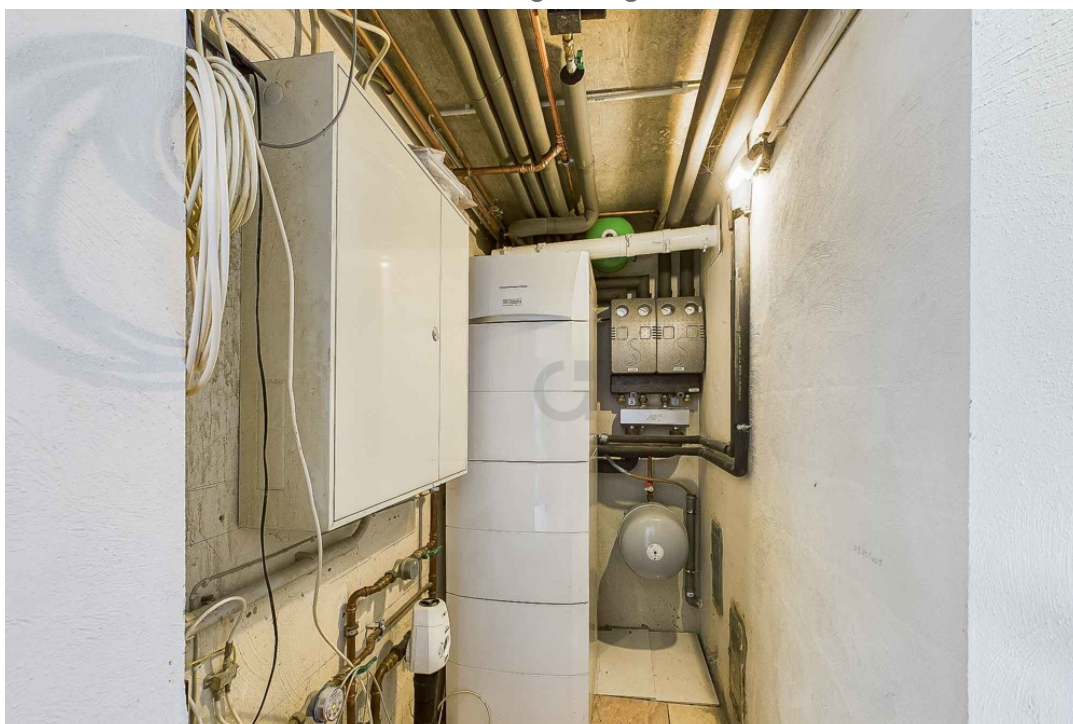
Zufahrt Garage



Blick in die Garage



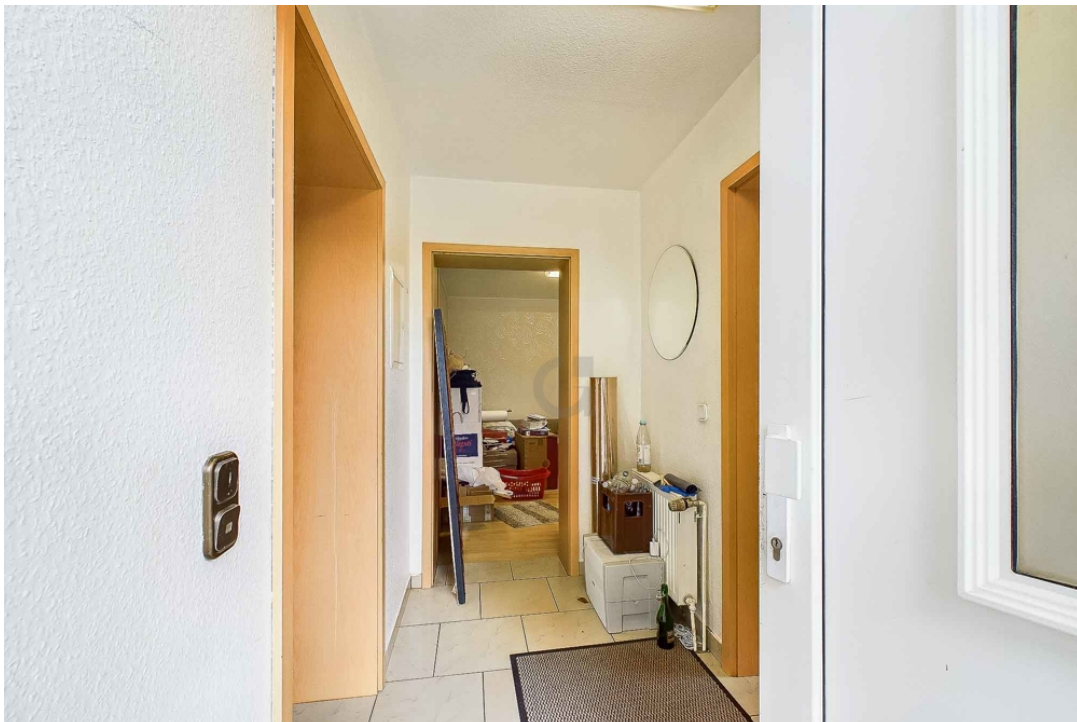
Heizungsanlage



seitliche Ansicht / Zugang Einliegerwohnung



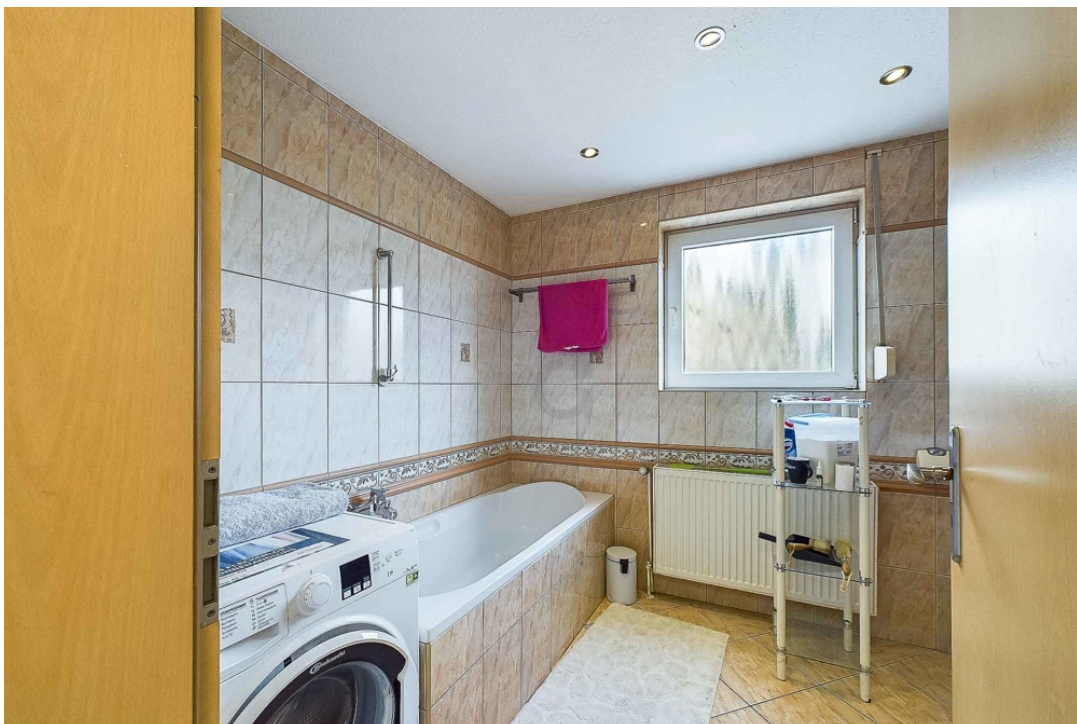
Zugang einliegerwohnung



Diele Einliegerwohnung



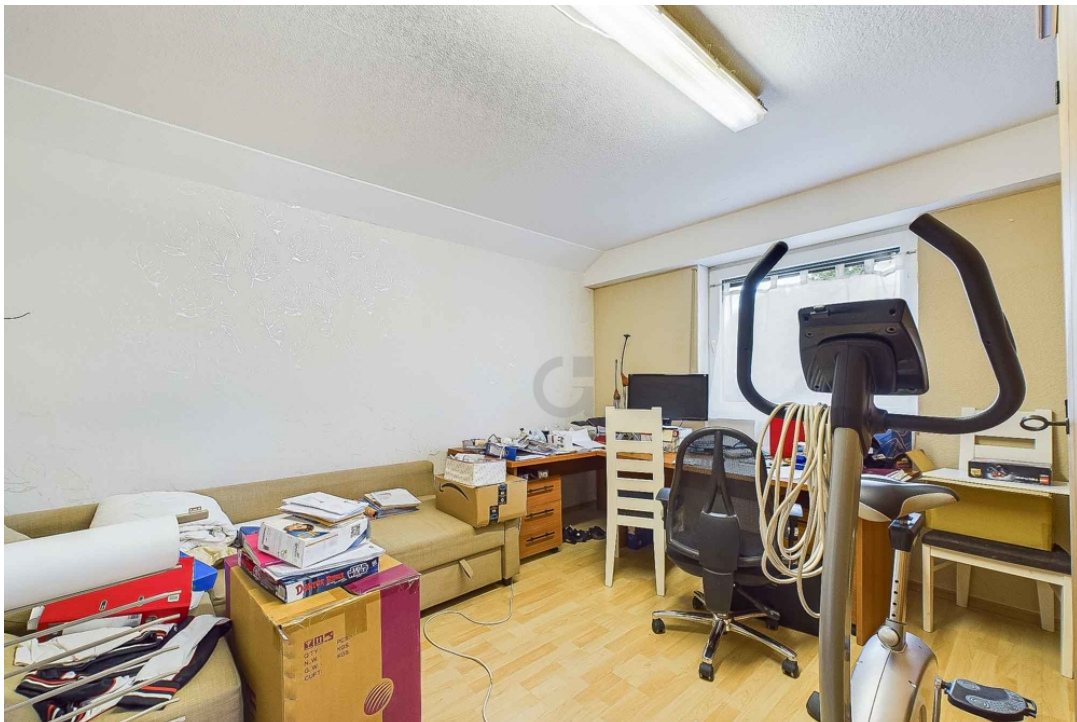
Bad Einliegerwohnung



Bad Einliegerwohnung



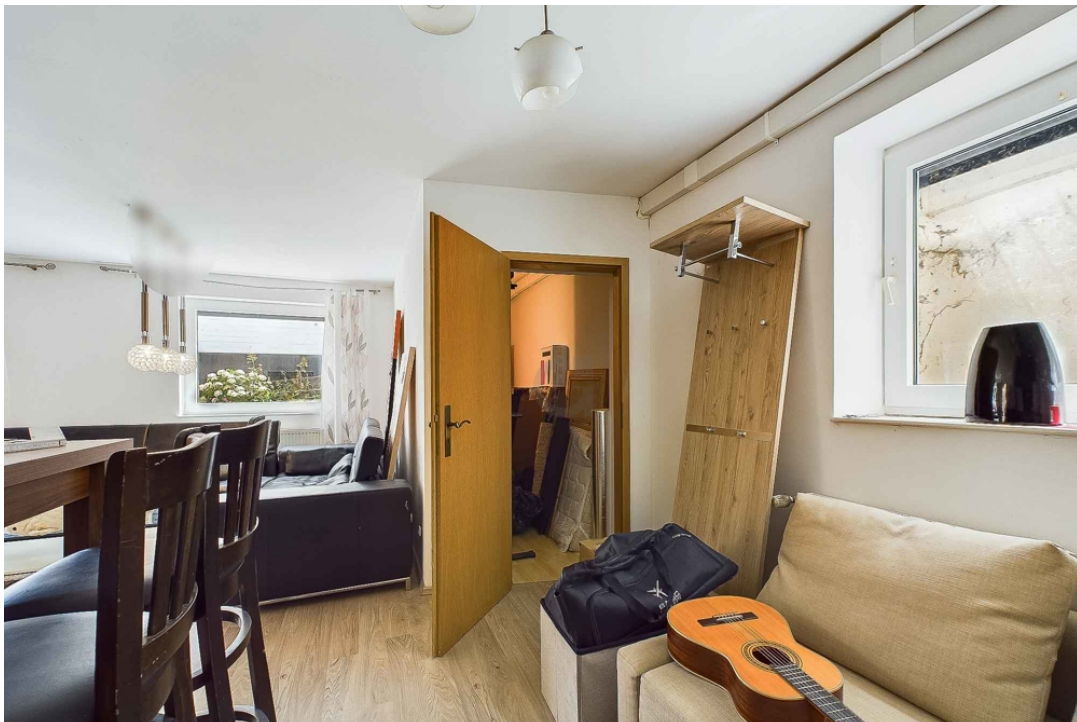
Schlafzimmer einliegerwohnung



Wohn-Ess-Zimmer Einliegerwohnung



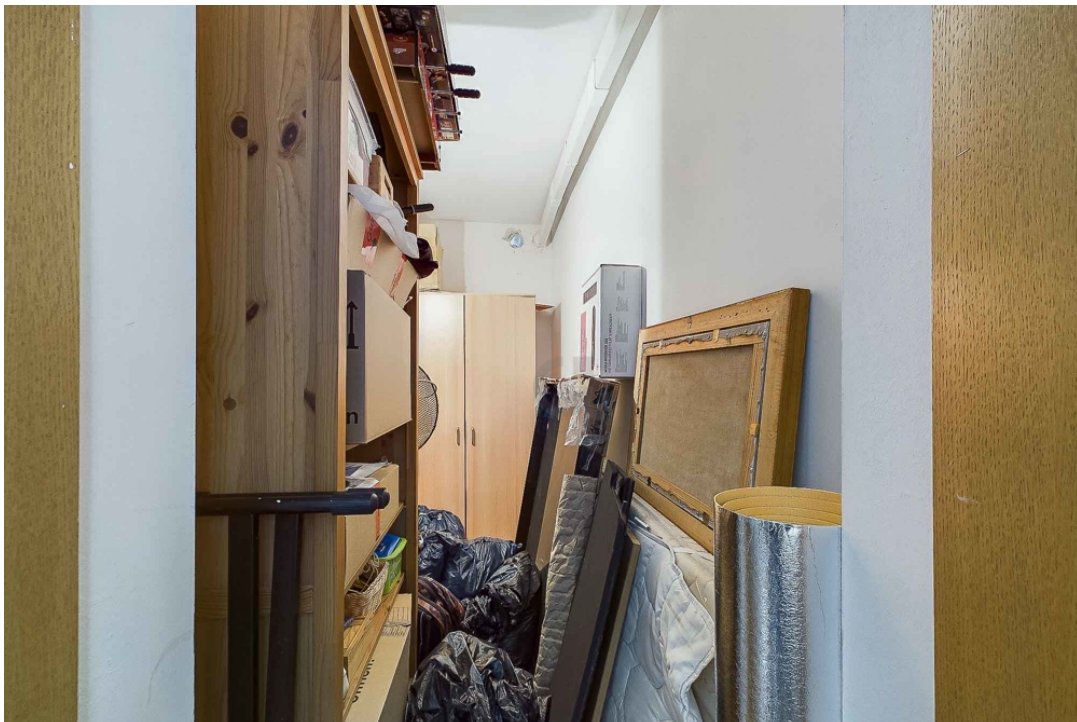
Einliegerwohnung



Abstellraum Einliegerwohnung



Abstellraum einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung



Wohnraum Einliegerwohnung



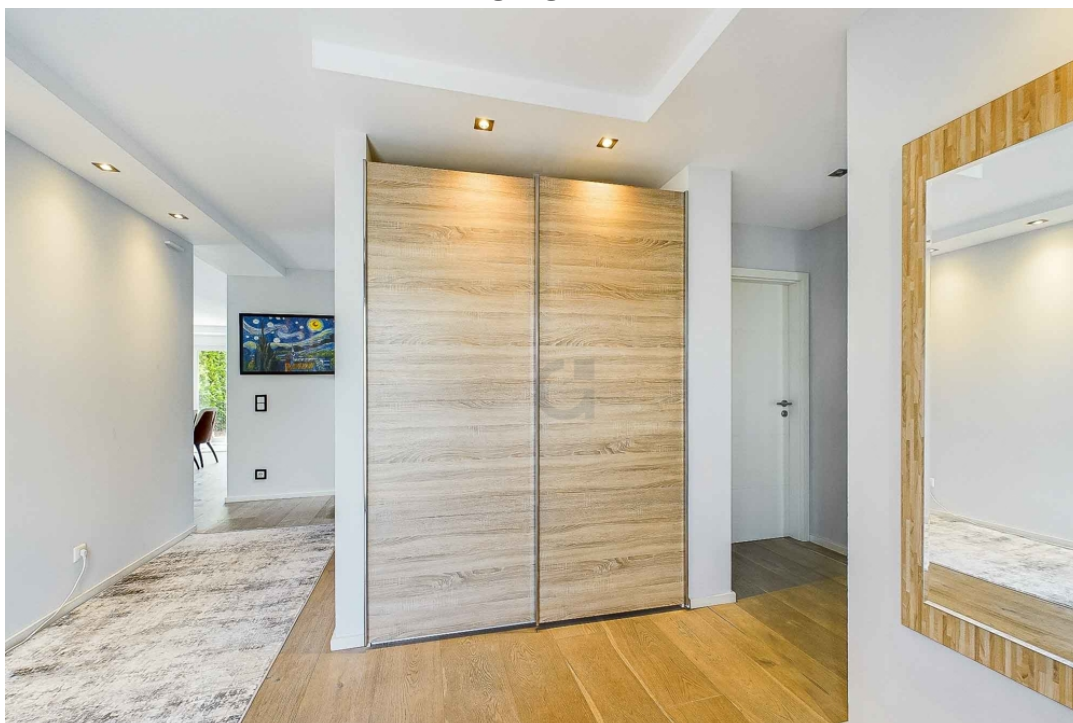
Zugang Hauptwohnung



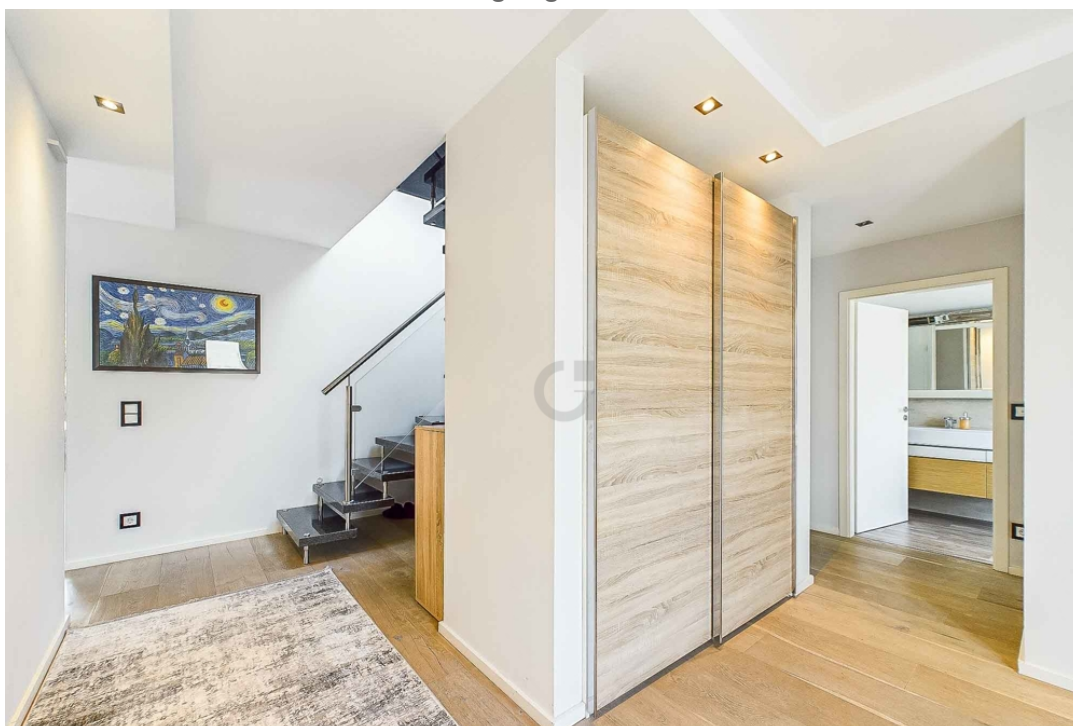
Eingangstür Hauptwohnung



Eingangsdiele



Eingangsdiele



Gästebereich



Gästezimmer



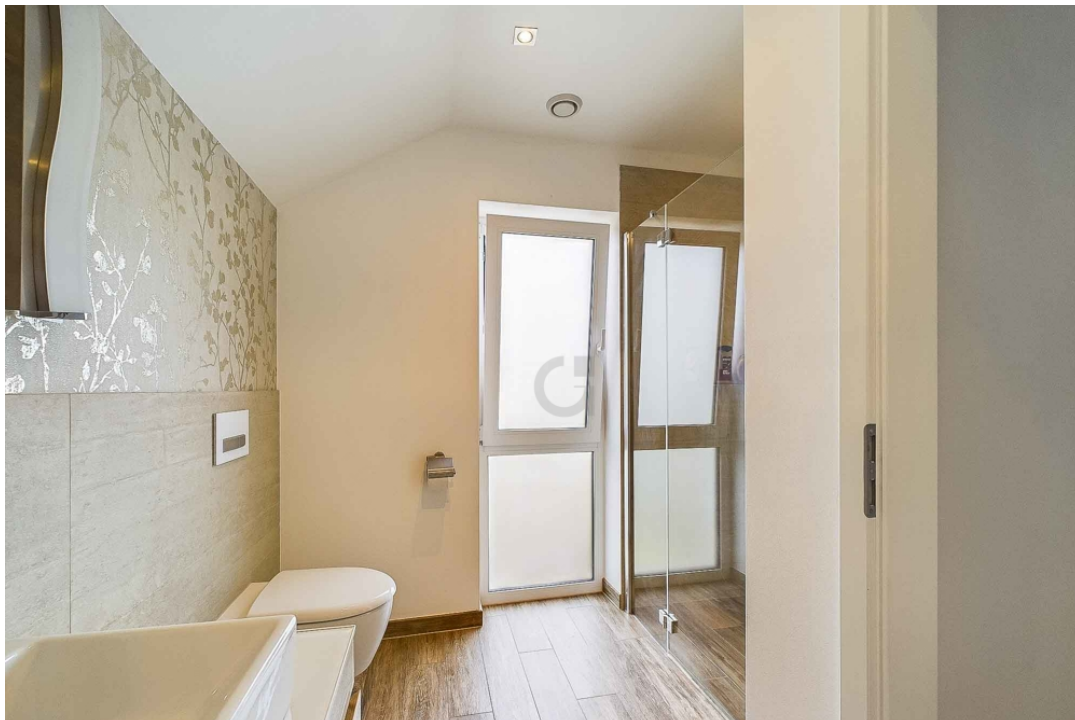
Gästezimmer



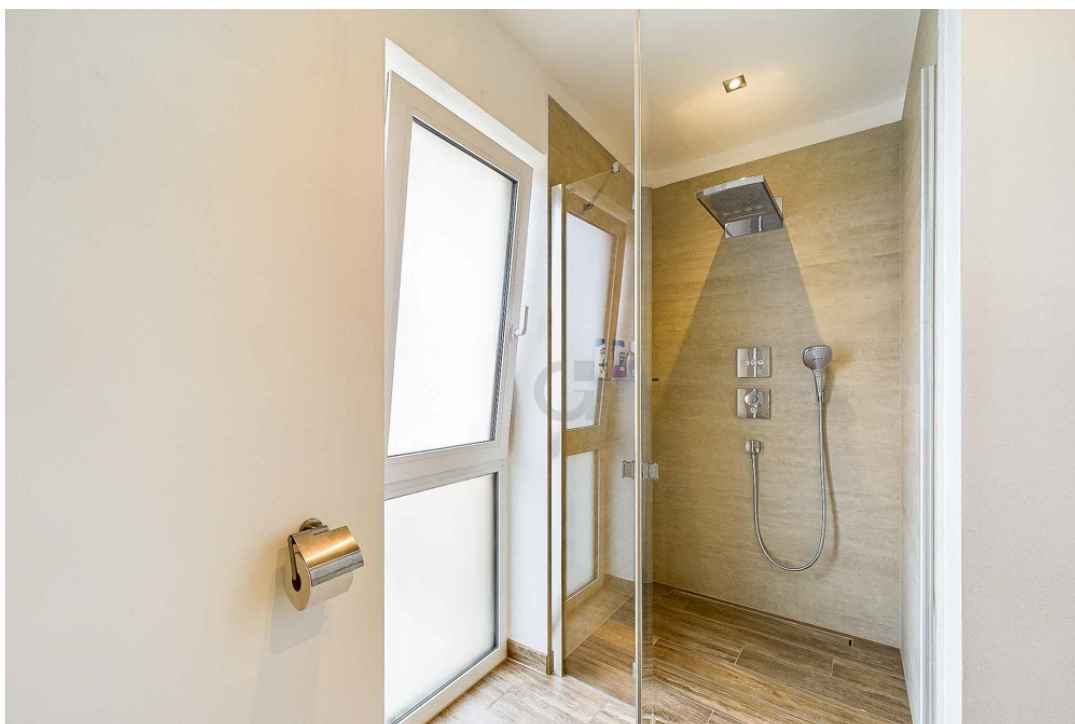
Gäste-Bad



Gäste-Bad



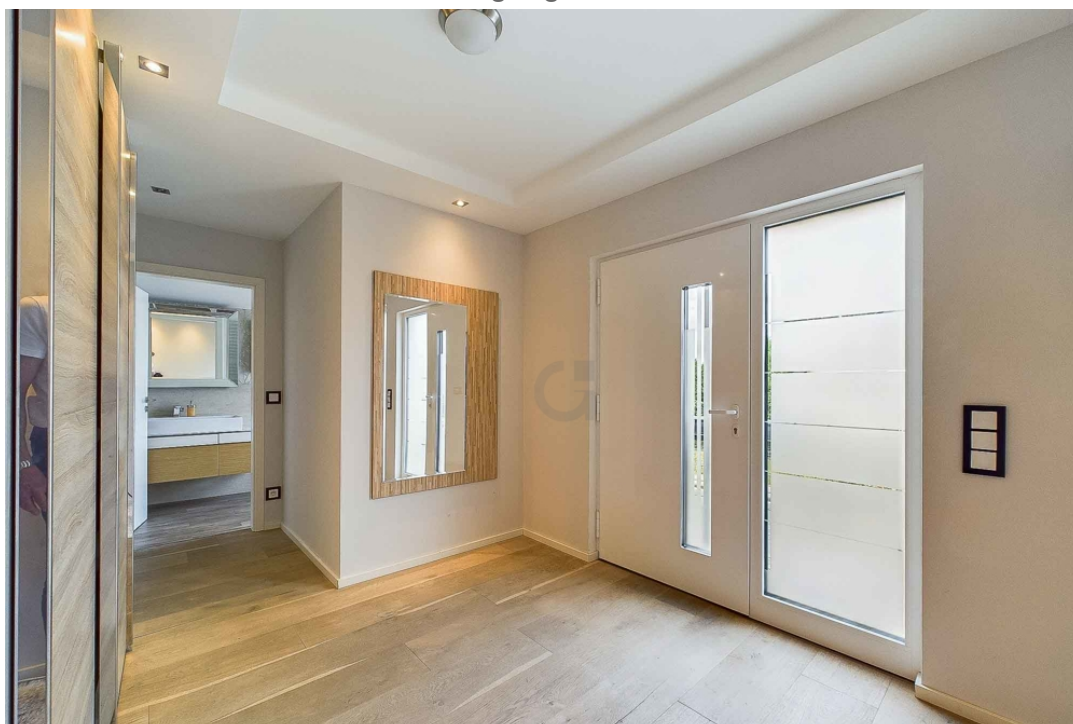
Gäste-Bad



Gäste-Bad



Eingangsdiele



Treppenhaus



Küche



Einbauküche



Küche



Wohn-Ess-Bereich



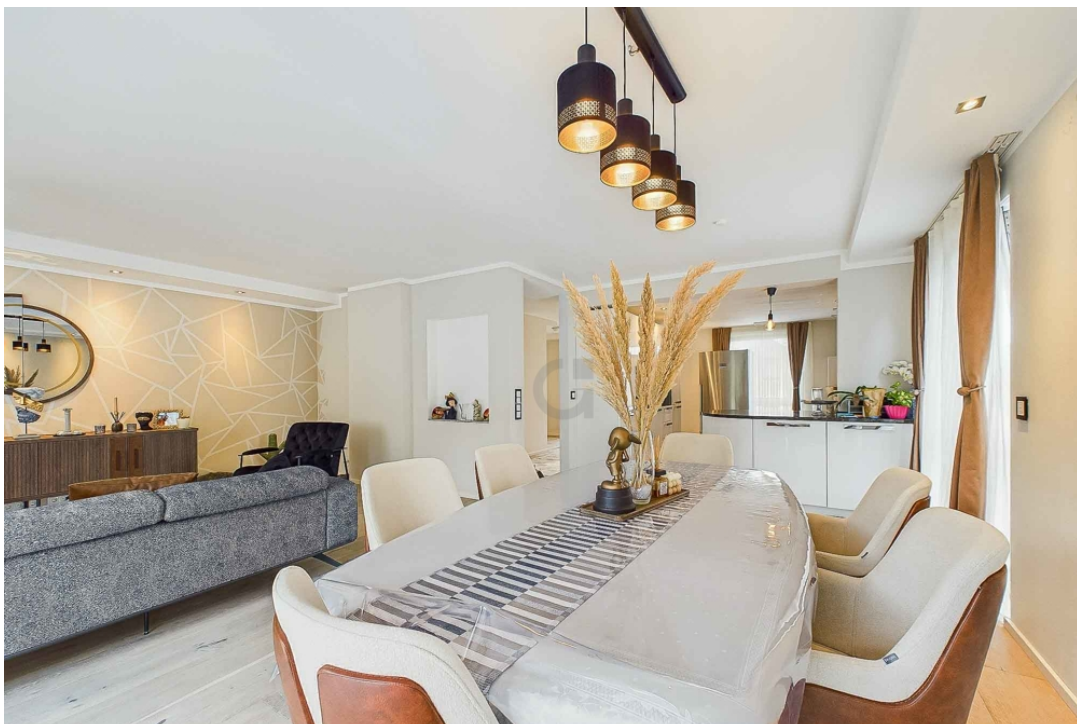
Wohn-Ess-Bereich



Blick zum Wohnbereich



Essbereich



Blick Essbereich-Küche



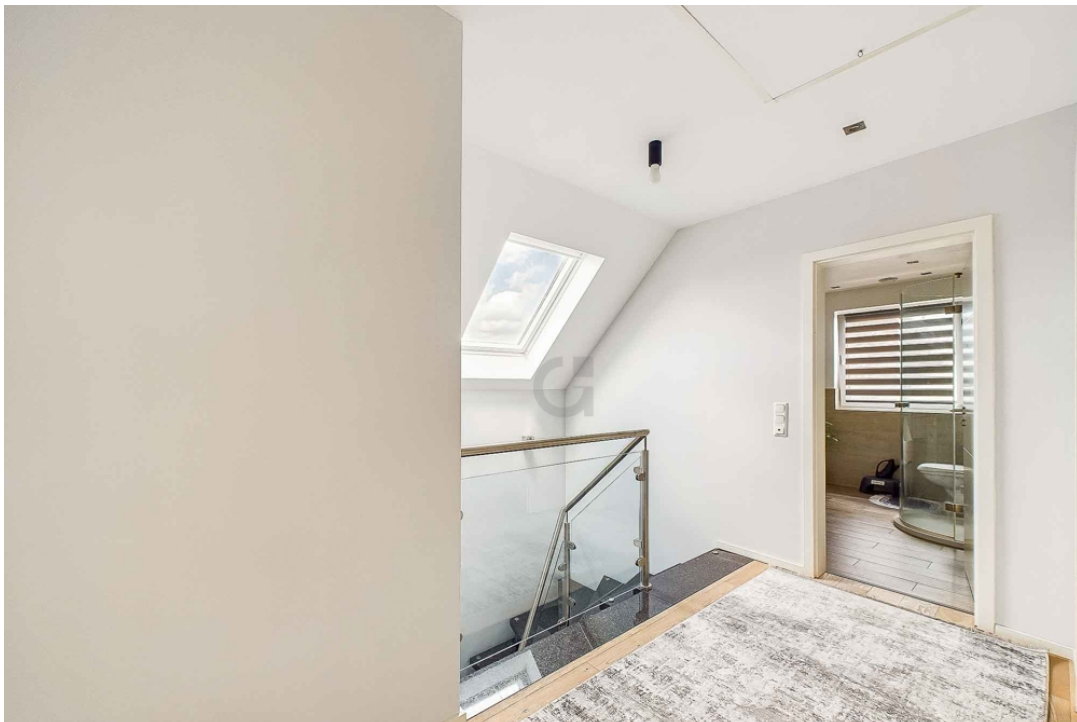
Aufgang DG



Flur DG



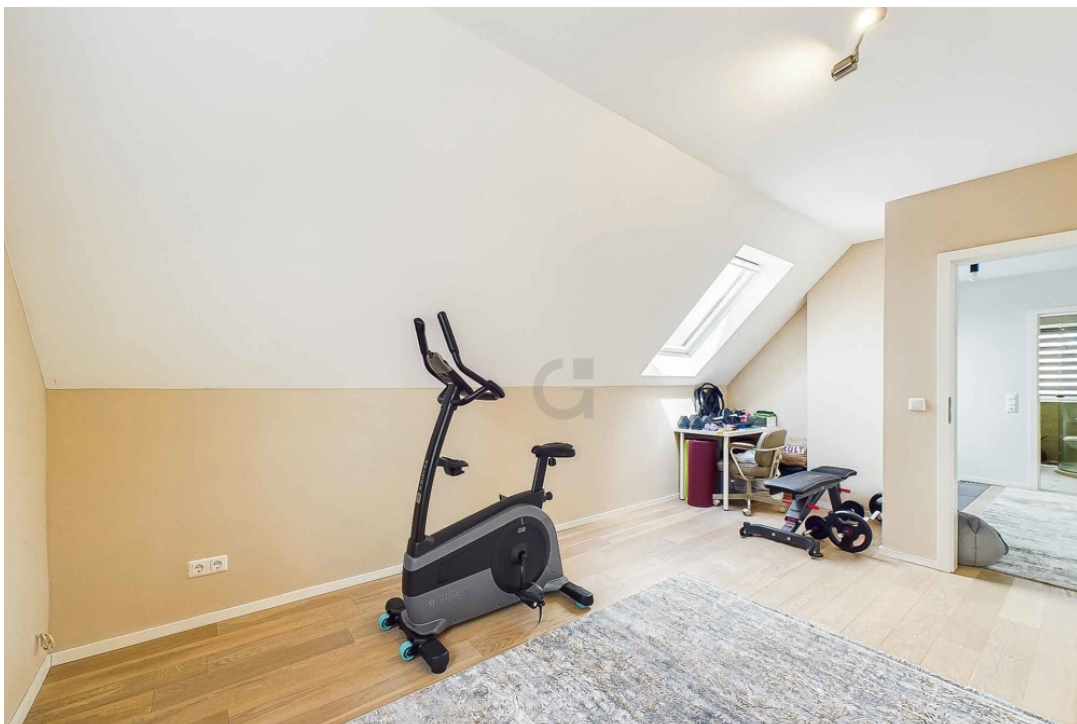
Flur DG



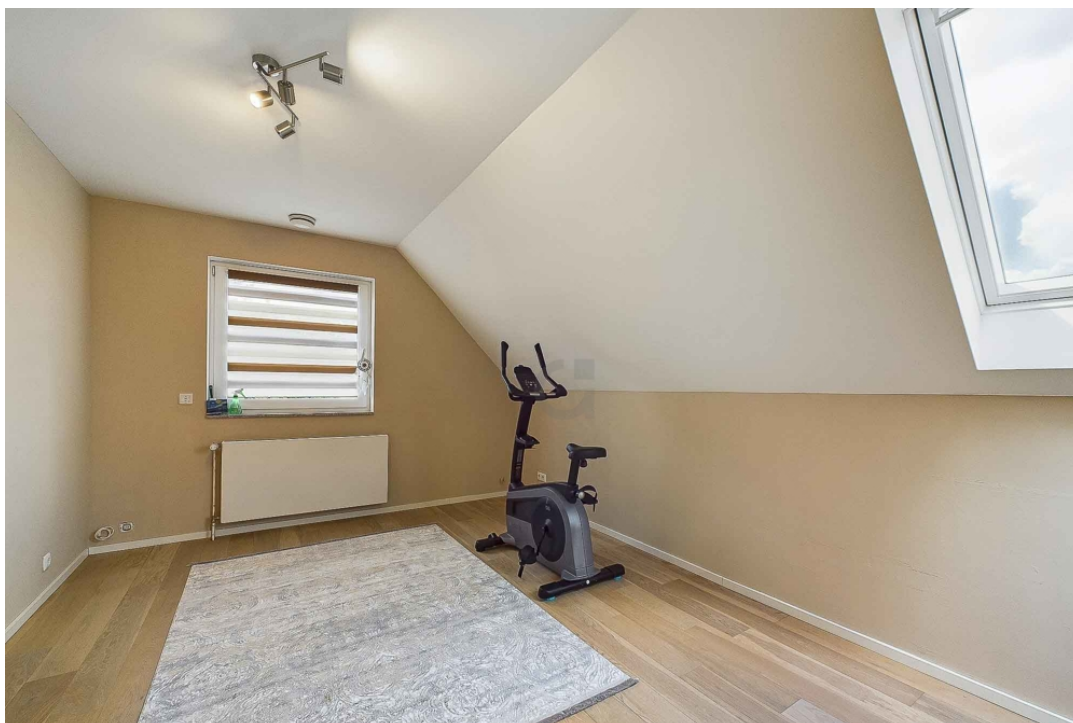
Kinderzimmer 2



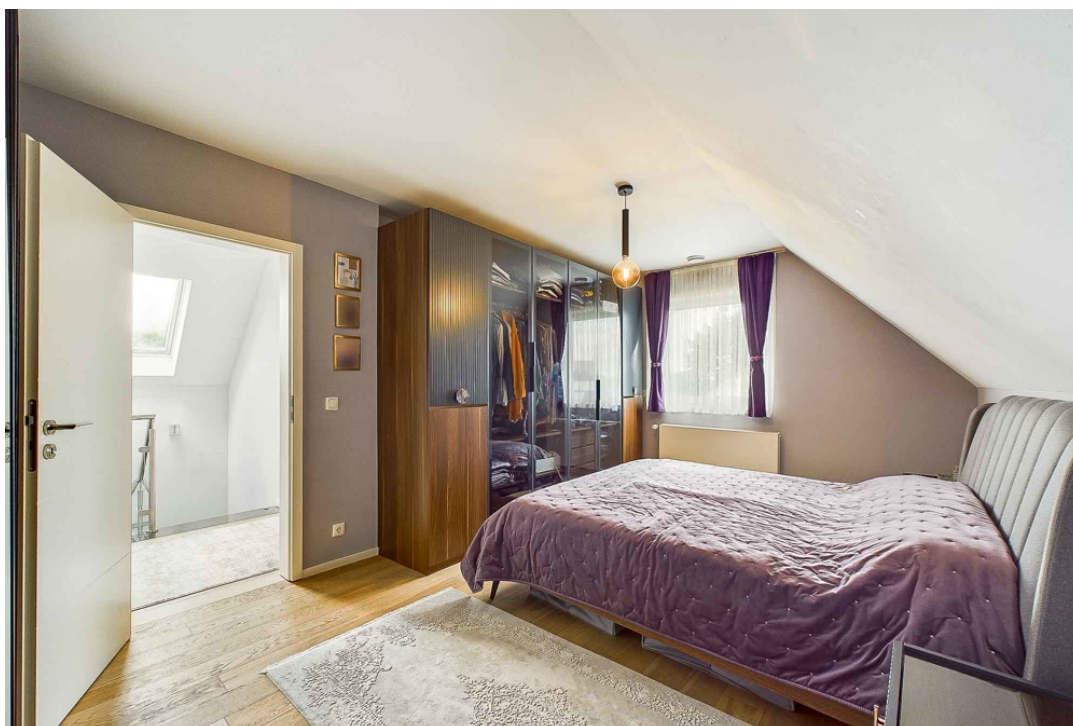
Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1



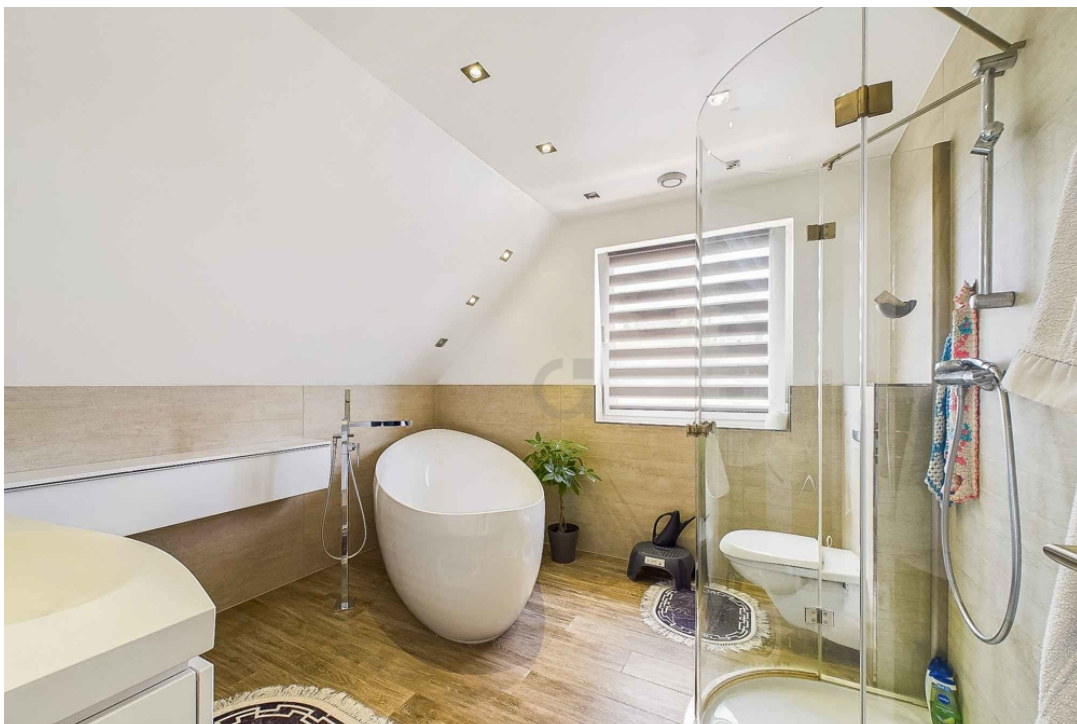
Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



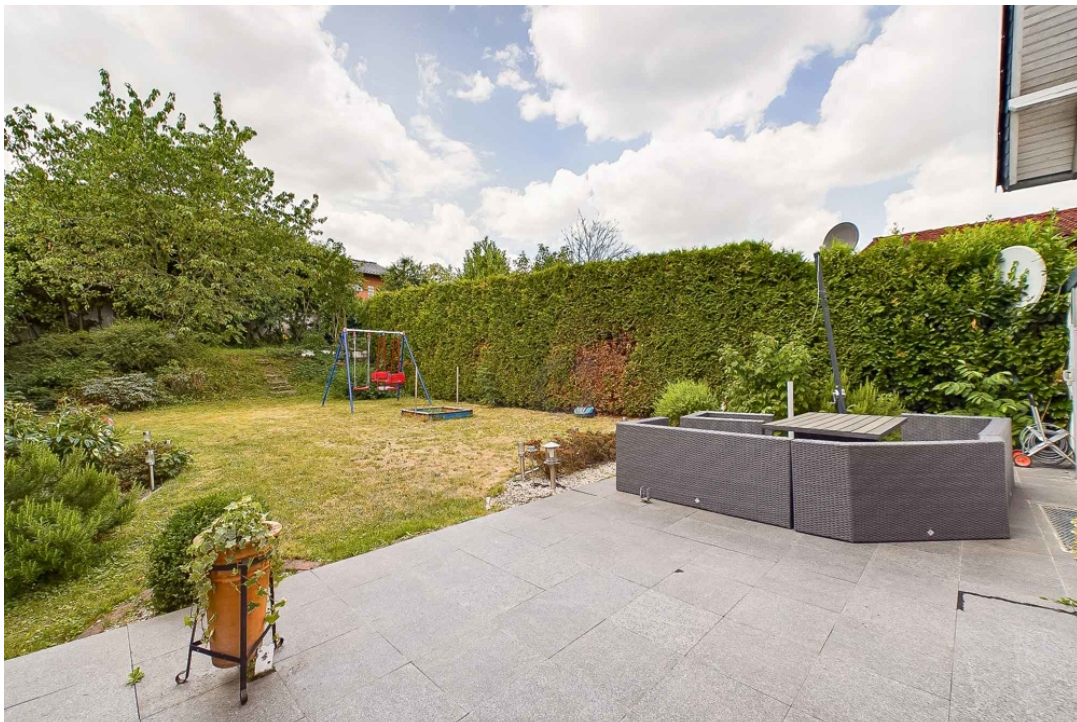
Badezimmer



Terrasse



Terrasse



Blick zur Terrasse aus Garten



Blick aus Garten



Blick aus Garten





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.