



Objekt: 63220725

Käufer gefunden! Verkauft!

Einfamilienhaus, Nideggen / Rath

Daten

externe Objnr	63220725
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	1
Küche	Einbauküche
Balkon/Terrasse	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Freiplätze 1 Garage
Wohnfläche	218 m ²
Nutzfläche	100 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	1.240 m ²
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Terrassen	2

Käuferprovision	3,57% inkl. gesetzl. MwSt., fällig nach Vertragsunter- zeichnung
Stellplatzanzahl	3
Baujahr	1954
Zustand	Renovierungsbe- dürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	13.07.2035
Endenergiebedarf	512,8 kWh/(m ² a)
Energieeffizienz- klasse	H
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr	1997
Wärmeerzeuger	
wesentlicher Energieträger	Öl

Beschreibung

VERKAUFT!!!!

Das Erwerberpaar hat sich viel vorgenommen, die Sanierung ist in Planung und es wird bestimmt ein Traumhaus!

Lage

Nideggen-Rath liegt 2 Autominuten vom Hauptort Nideggen entfernt. Nideggen ist ein historischer Ort mit einem idyllischen Ortskern, alten Fachwerkhäusern und der Burganlage. Hier beginnt unser regionales Naherholungsgebiet - mit gut ausgebauten Wanderwegen Richtung Heimbach oder zum Rurtal. Die Stadt verfügt über beste Infrastruktur: Kindergärten, Schulen, Einkaufsviertel im Zentrum und Supermärkten z.B. Extra und Aldi.

Ausstattung Beschreibung

Baujahr: ursprünglich um 1954 - in 1956/57 erweitert und ca. 1968 noch einmal um einen Schwimmbadanbau erweitert

- massives (voll unterkellert) Wohnhaus mit leicht geneigtem Dach mit Bitumen-Schweißbahn
- Vollunterkellerung
- Schwimmbad (seit Jahren außer Betrieb)
- Ölzentralheizung aus 1997 (in 2018 wurde der Brenner erneuert) mit Stahl-Öl-Tank (10.500 Liter) - hier sollte eine Erneuerung mit eingeplant werden
- größtenteils noch alte Holzfenster mit Doppelscheiben (Fenster im Büro, in der Küche, im WC und der Wohnhalle wurden bereits erneuert)
- Großzügige Terrassenflächen
- Großzügige Garage mit geschütztem Zugang in den Keller, Stellplätze in der Einfahrt

Das Objekt weist umfangreichen Sanierungs- und Renovierungsaufwand auf, was sie bitte bei ihrer eigenen Kalkulation mit berücksichtigen. Der Erwerb des Hauses ohne das zusätzliche Baugrundstück ist möglich. Auf Kosten des Veräußerers würde das Grundstück vom Vermesser herausgemessen.

Der angestrebte Kaufpreis läge dann bei 394.500 €.

Bildübersicht

Ansicht von der Straße



Zufahrt zum Objekt



Garagenzufahrt



Ansicht Anbau



Zugang



Eingangsbereich



Eingang



Garderobe



Gäste-WC



Wohnhalle



Wohnhalle



Zugang Küche



Küche



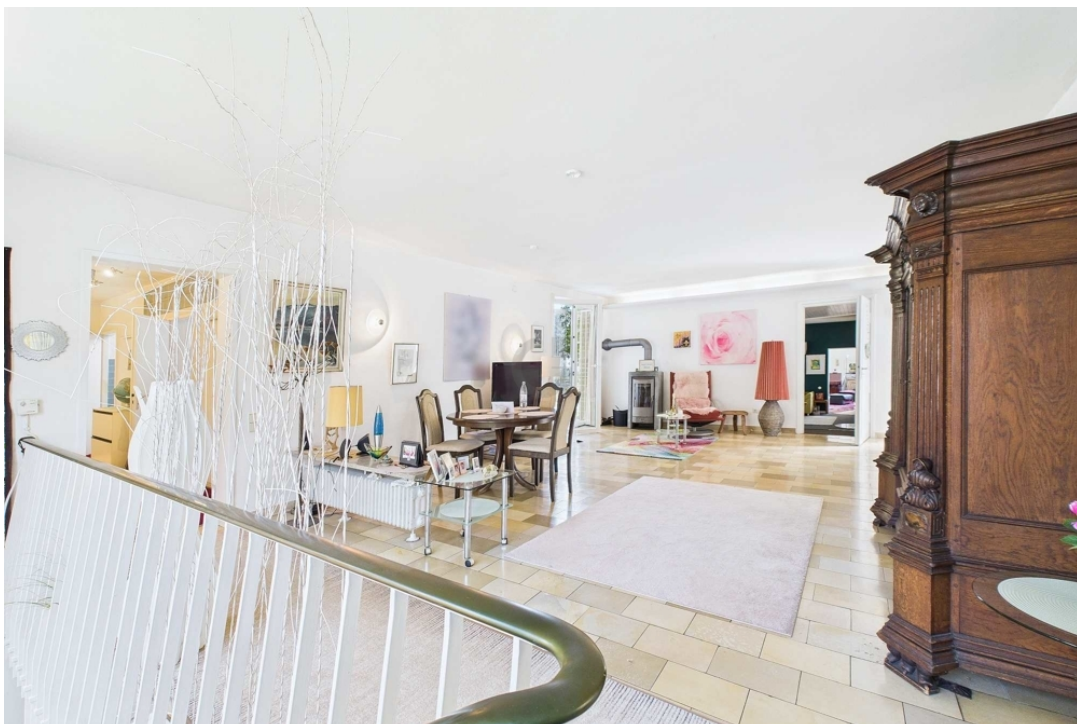
Küche



Küche



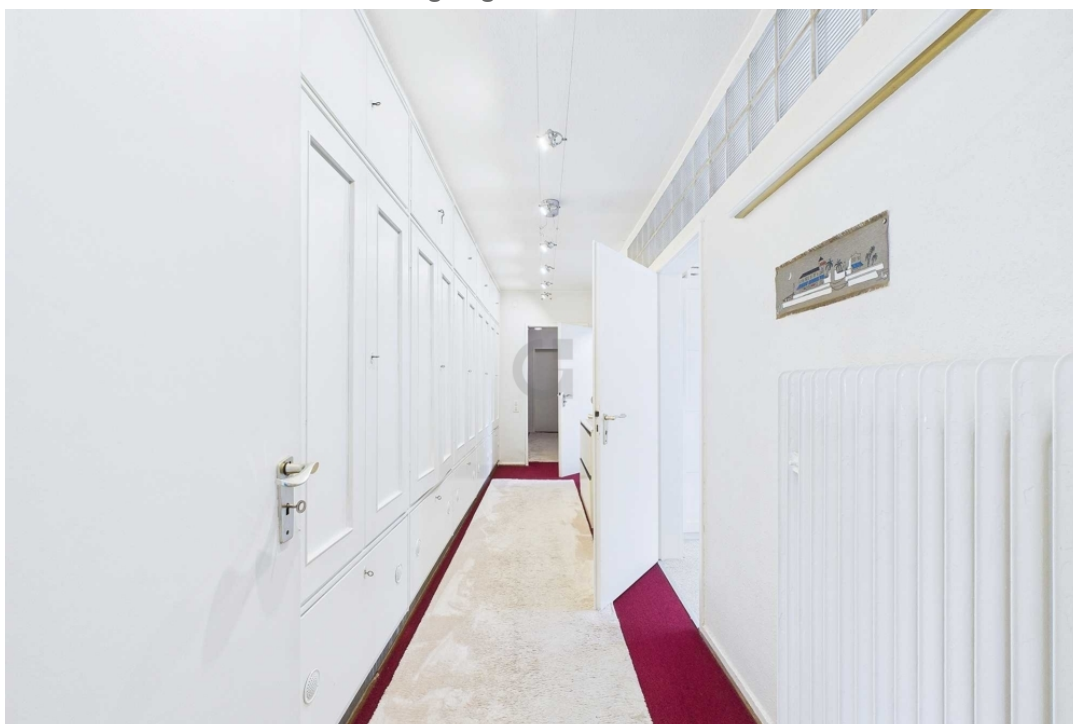
Wohnhalle



Wohnhalle



Zugang Schlafbereich



Gäste-Zimmer



Gäste-Zimmer



Bad



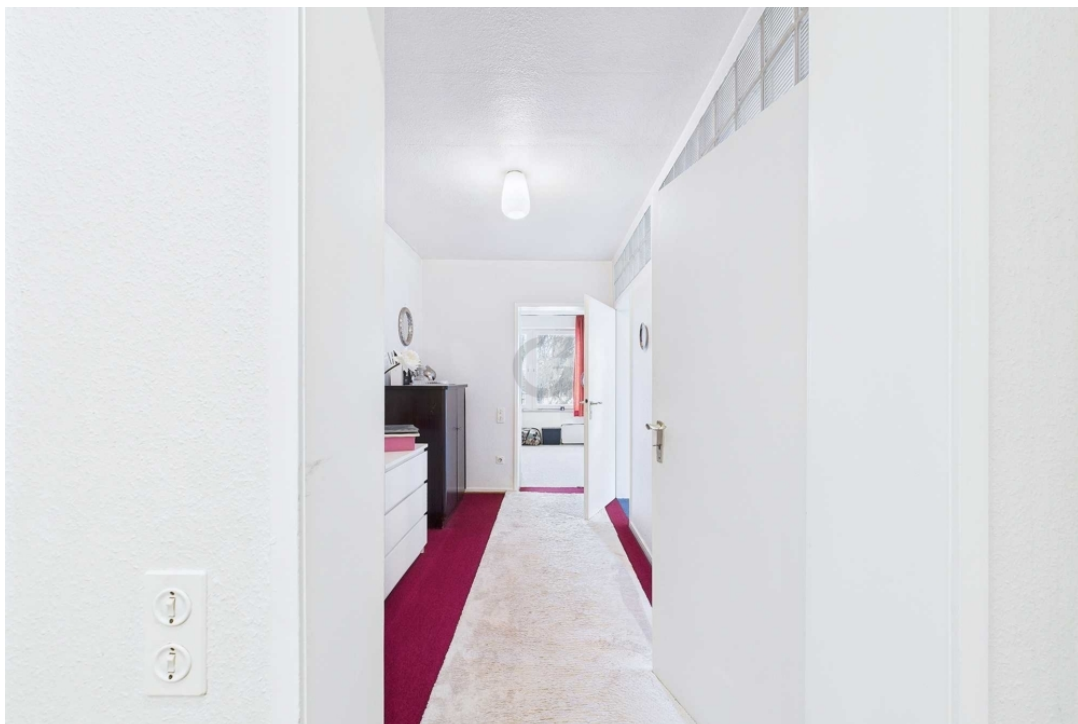
Bad



Bad



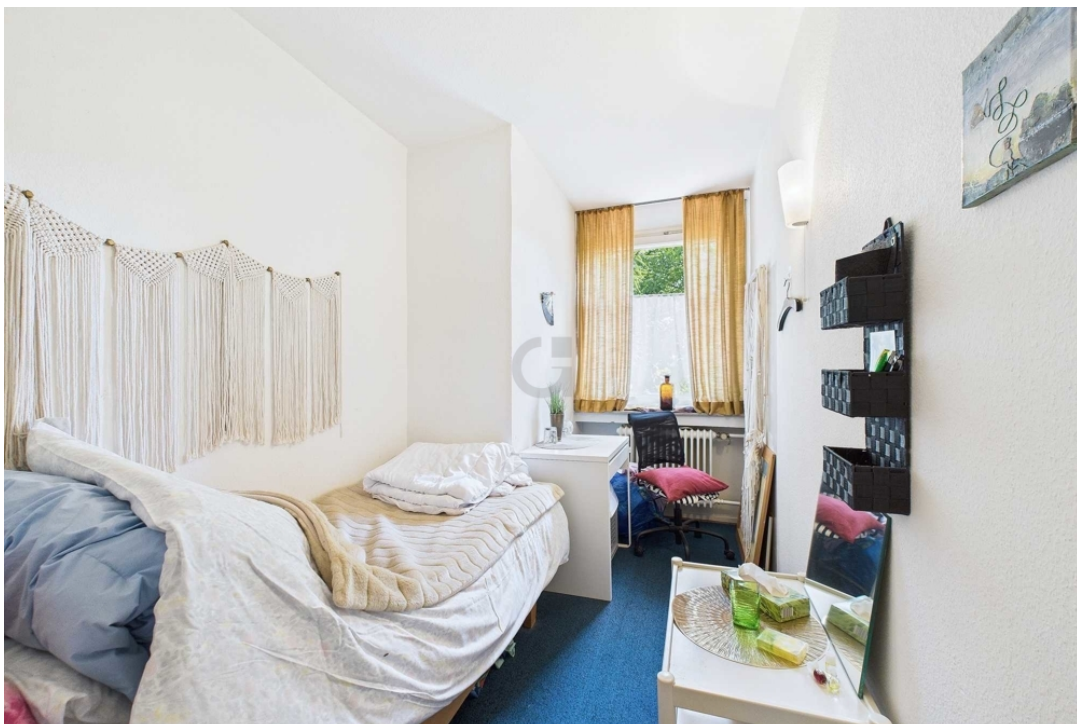
Flur zum Schlafzimmer



Flur zum Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



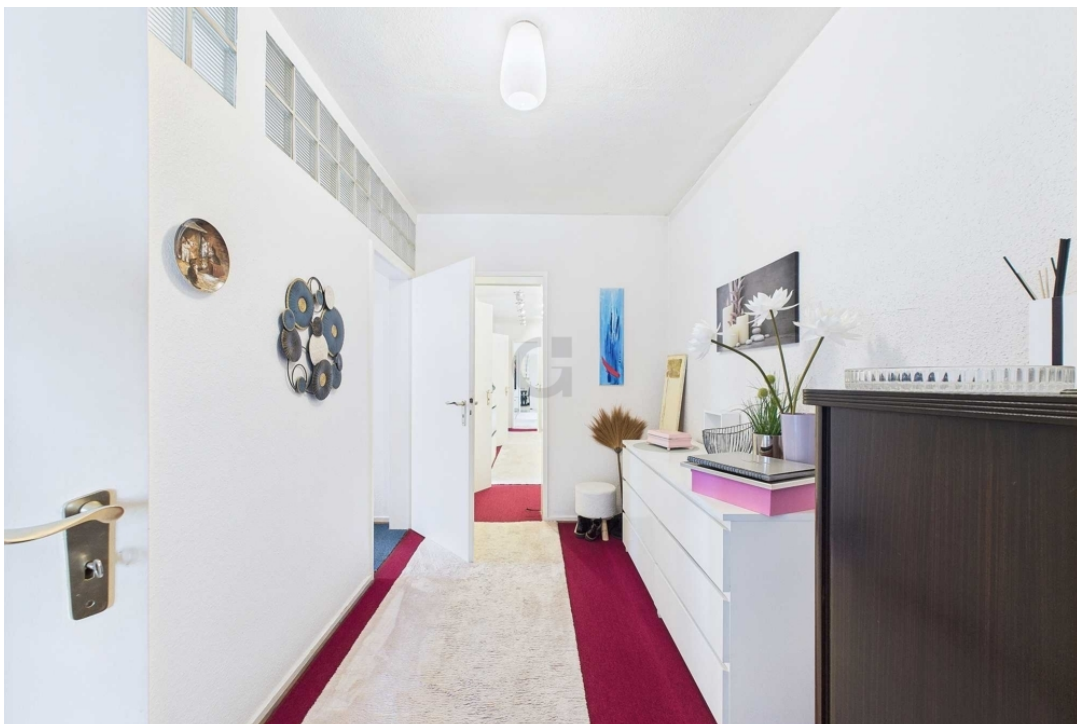
Schlafzimmer



Schlafzimmer



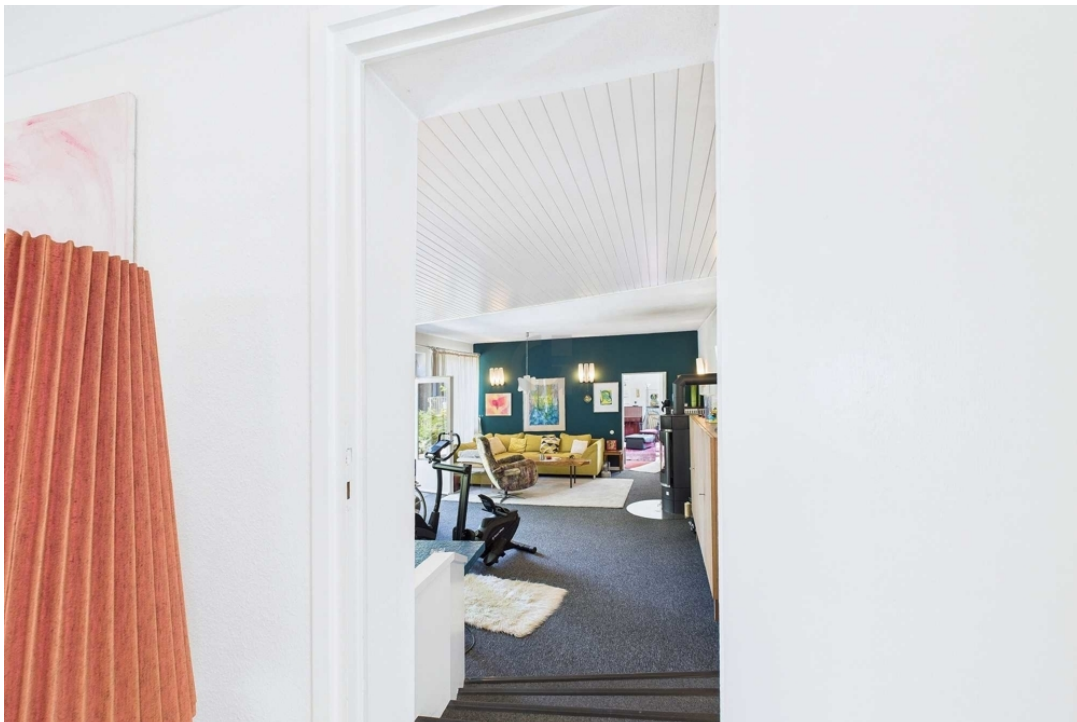
Flur



Wohndiele



Zugang Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Kamin



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Ausgang auf Terrasse



Blick auf Grundstück



große Sonnentrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Ausblick



Ausblick



Blick auf Grundstück



2. Terrasse



Abgang in Keller



Kellervorraum



Kellervorraum



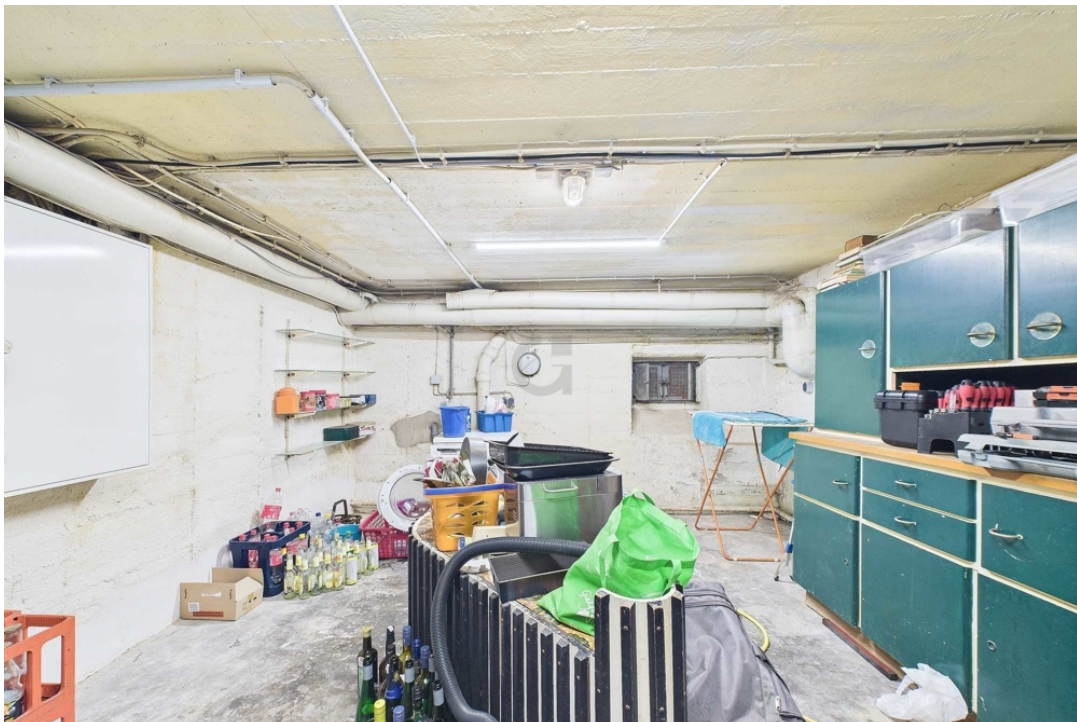
Zugang Keller



Keller 1



Keller 1



Öl-Zentralheizung



Kelelr 2



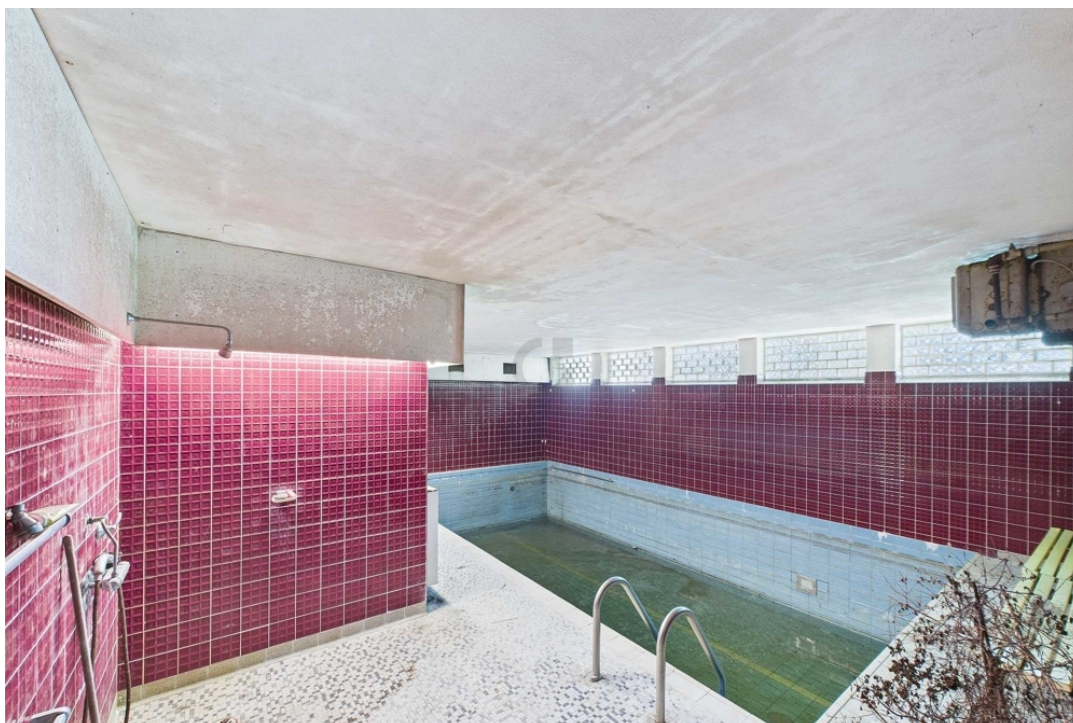
Keller 2



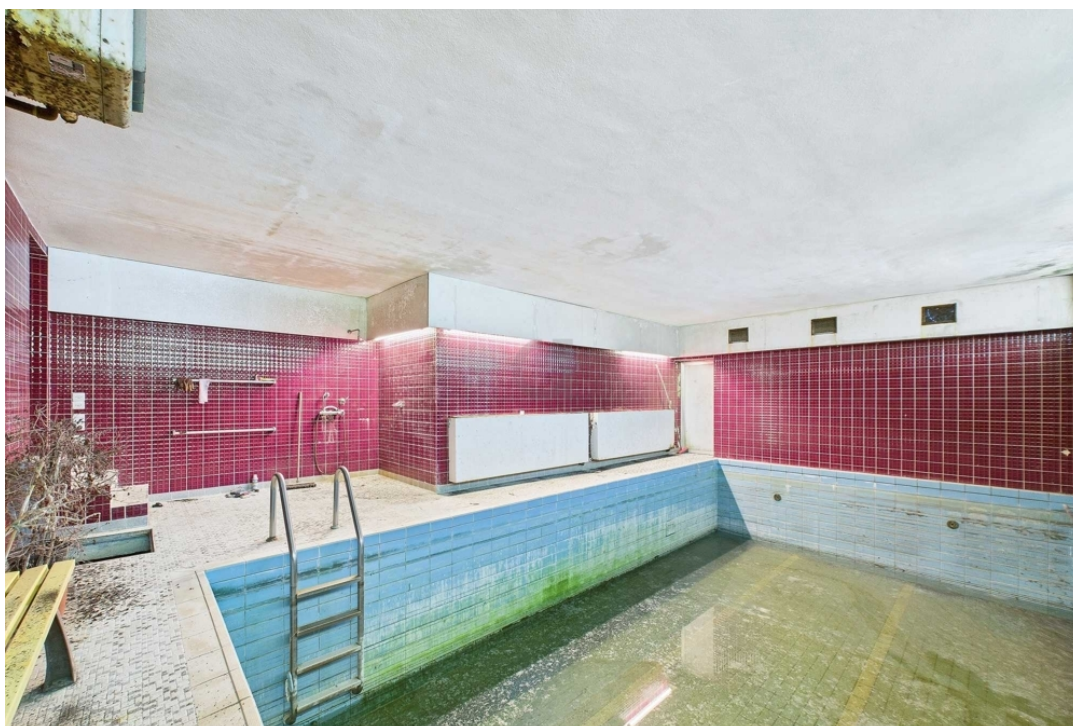
Keller 2



Schwimmbad



Schwimmbad



Stromunterverteilung



Anschl. Schwimmhallenanbau



Ansicht Schwimmhallennabau



Ansicht Rückfront



Blick aus Garten



Blick aus Garten



Blick aus Garten



Sicht Baugrundstück



Sicht Baugrundstück



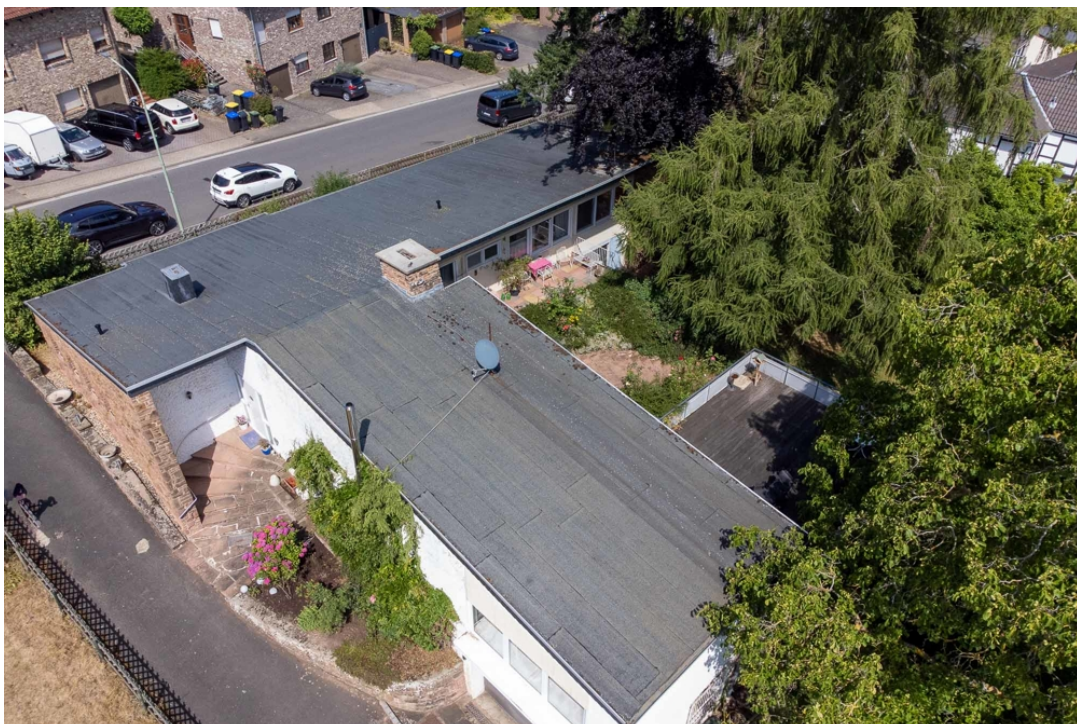
Blick Baugrundstück



Luftbild



Luftbild





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.