Hückeswagen

Nachhaltiges Zweifamilienhaus in bevorzugter Wohngegend

Objektnummer: 24131008

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 610.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 259 m^2 • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 700 m^2

Objektnummer: 24131008 - 42499 Hückeswagen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24131008 - 42499 Hückeswagen

Auf einen Blick

Objektnummer	24131008
Wohnfläche	ca. 259 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	2004
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	610.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (exkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Sauna, Kamin

Objektnummer: 24131008 - 42499 Hückeswagen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP
Energieausweis gültig bis	14.08.2032
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	31.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A

Objektnummer: 24131008 - 42499 Hückeswagen

Die Immobilie

Objektnummer: 24131008 - 42499 Hückeswagen

Die Immobilie

Objektnummer: 24131008 - 42499 Hückeswagen

Die Immobilie

Objektnummer: 24131008 - 42499 Hückeswagen

Die Immobilie

Objektnummer: 24131008 - 42499 Hückeswagen

Die Immobilie

Objektnummer: 24131008 - 42499 Hückeswagen

Die Immobilie

Objektnummer: 24131008 - 42499 Hückeswagen

Die Immobilie

Objektnummer: 24131008 - 42499 Hückeswagen

Die Immobilie

Objektnummer: 24131008 - 42499 Hückeswagen

Die Immobilie

Objektnummer: 24131008 - 42499 Hückeswagen

Die Immobilie

Objektnummer: 24131008 - 42499 Hückeswagen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

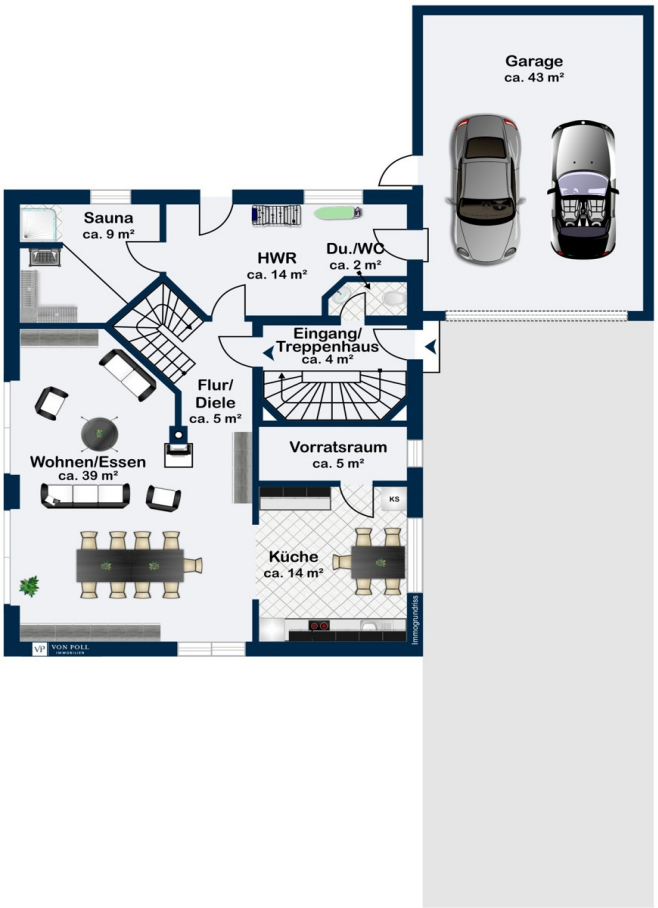
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

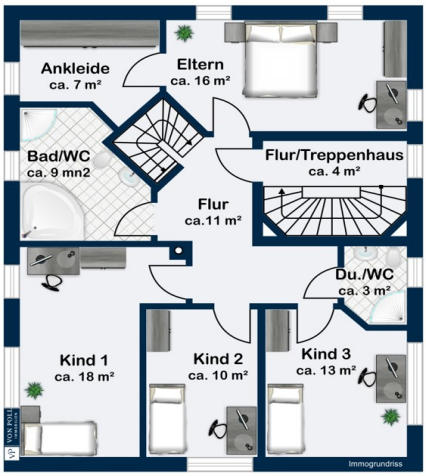
T.: 02261 - 30 55 79 0

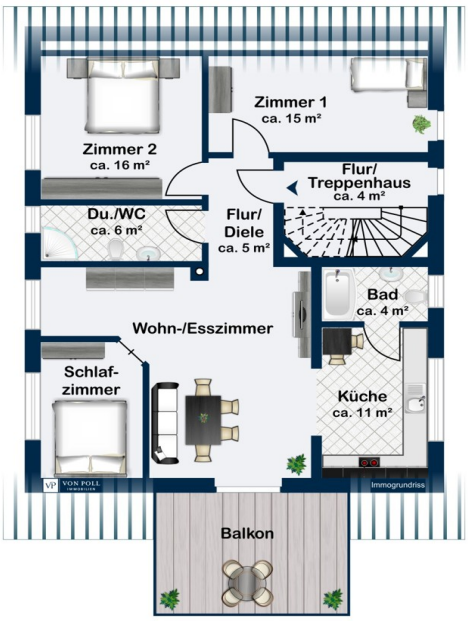
www.von-poll.com

Objektnummer: 24131008 - 42499 Hückeswagen

Grundrisse




Ankleide
ca. 7 m²
Eltern
ca. 16 m²
Bad/WC
ca. 9 mn2
Flur/Treppenhaus
ca. 4 m²
Flur
ca.11 m²
Du./WC
ca. 3 m²
Kind 1
ca. 18 m²
Kind 2
ca. 10 m²
Kind 3
ca. 13 m²
Immogrundriss



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24131008 - 42499 Hückeswagen

Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Wohngegend liegt dieses gepflegte Zweifamilienhaus auf einem großzügigen 700 m² Grundstück. Das im Jahr 2004 erbaute Energiesparhaus der Klasse A ist in einem sehr guten Zustand und zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattungsqualität aus. Die Hauptwohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und bietet ca. 175 m² Wohnfläche. Hier befinden sich eine geräumige Küche mit Vorratsraum, ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, eine Sauna sowie eine Waschküche. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC. Über eine offene Treppe gelangt man in das Obergeschoss, wo sich drei Schlafzimmer befinden. Das Elternschlafzimmer verfügt über eine Ankleide und ein ensuite Masterbad mit Dusche und Wanne. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche ist ebenfalls vorhanden. Die Wohnung im Dachgeschoss bietet ca. 84 m² Wohnfläche und einen großen Balkon in Südlage mit einer Größe von ca. 2,5 m x 4,5 m. Über das Treppenhaus gelangt man auf den Spitzboden, wo sich eine Waschküche befindet. Diese Wohneinheit besteht aus einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer, einem Flur, einem Wohn- und Esszimmer, einer Küche und einem Vorratsraum. Der Kniestock beträgt 1,80 und bietet so eine gemütliche Atmosphäre. Derzeit wird ein zusätzlicher Raum im Wohnzimmer als Schlafzimmer genutzt und in der Vorratskammer wurde ein zweites Bad eingerichtet. Die Zentralheizung und Fußbodenheizung sorgen für angenehme Temperaturen in jedem Raum des Hauses. Das Zweifamilienhaus eignet sich ideal für Familien, die auf der Suche nach ausreichend Platz und Komfort sind. Die Aufteilung der Räume ist durchdacht und bietet genügend Privatsphäre für jedes Familienmitglied. Zudem lädt der große Garten dazu ein, gemütliche Stunden im Freien zu verbringen. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein solides und hochwertig ausgestattetes Zuhause, das für Wohnkomfort auf höchstem Niveau sorgt. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung nicht vor.

Objektnummer: 24131008 - 42499 Hückeswagen

Ausstattung und Details

2 separate Wohneinheiten mit jeweils ca. 175 m² und ca. 84 m²
Sauna
Rollläden an allen Fenstern, im EG Wohnzimmertüren und Türe Waschküche elektrisch
Treppen aus massiv Leimholz Buchenstufen der Firma Arcus
Die Immobilie ist gefliest und mit Laminat ausgestattet
Heizung: eine direkte Verdampfer Wärmepumpe (11kw Heizleistung bei 2,3 kw mit Flächenkollektoren im Garten
Warmwasser wird durch eine Wärmepumpe erzeugt, zu der Anlage gehören 800 L Pufferspeicher.
Warmwasser wird über eine Zirkulationsleitung im Haus verteilt.
überall Fußbodenheizung
Leitungen aus Kupfer
Heizung wird ergänzt durch eine zentrale Lüftungsanlage im Spitzboden mit Wärmerückgewinnung. Lüftungskanäle sind im Boden verbaut und versorgen die Wohnung über die Decke mit Frisch-, bzw. Abluft.
Vorrichtung für einen Kamin in jeder Wohneinheit
Separate Stromverteilung für jede Etage FI Schalter
ca. 8000 Liter Rigole
9 x 6 m große Doppelgarage
3-4 Freiplätze
Hinterland nur Wiesen und Felder
Gute Ausrichtung des Daches mit Nutzen für Solar und Photovoltaik
schöner, überschaubarer Garten

Objektnummer: 24131008 - 42499 Hückeswagen

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einer Außenortschaft Heidt von Hückeswagen. Eine Sackgasse ist nur für den Anlieger Verkehr freigegeben. Spazierwege sind direkt vor der Tür. Hückeswagen ist eine Stadt in Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Sie liegt im Bergischen Land und ist von hügeliger Landschaft umgeben. Die Stadt ist bekannt für ihre malerische Natur, Wanderwege und historische Gebäude, sowie Talsperren. Hückeswagen befindet sich etwa ca. 40 Kilometer östlich von Köln und etwa ca.50 Kilometer nordöstlich von Düsseldorf. Der Weg zum Schulbus beträgt nur ca. 400 m und zum Linienbus ca. 700 m, wodurch eine optimale Verkehrsanbindung gewährleistet ist. Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in Hückeswagen selbst. Das Zentrum der Stadt ist in weniger als ca. 5 Fahrminuten erreichbar.

Objektnummer: 24131008 - 42499 Hückeswagen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 31.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist A. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24131008 - 42499 Hückeswagen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Petra Friedsam

Vollmerhauser Straße 84A Gummersbach
E-Mail: gummersbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com