

Kreuzau

Modernes Wohnen in Stauseenähe

Property ID: 26460033P

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 625.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 175,65 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 538 m²

Property ID: 26460033P - 52372 Kreuzau

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26460033P - 52372 Kreuzau

At a glance

Property ID	26460033P
Living Space	ca. 175,65 m²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1999
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	625.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Balcony

Property ID: 26460033P - 52372 Kreuzau

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	23.07.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	143.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 26460033P - 52372 Kreuzau

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Property ID: 26460033P - 52372 Kreuzau

The property



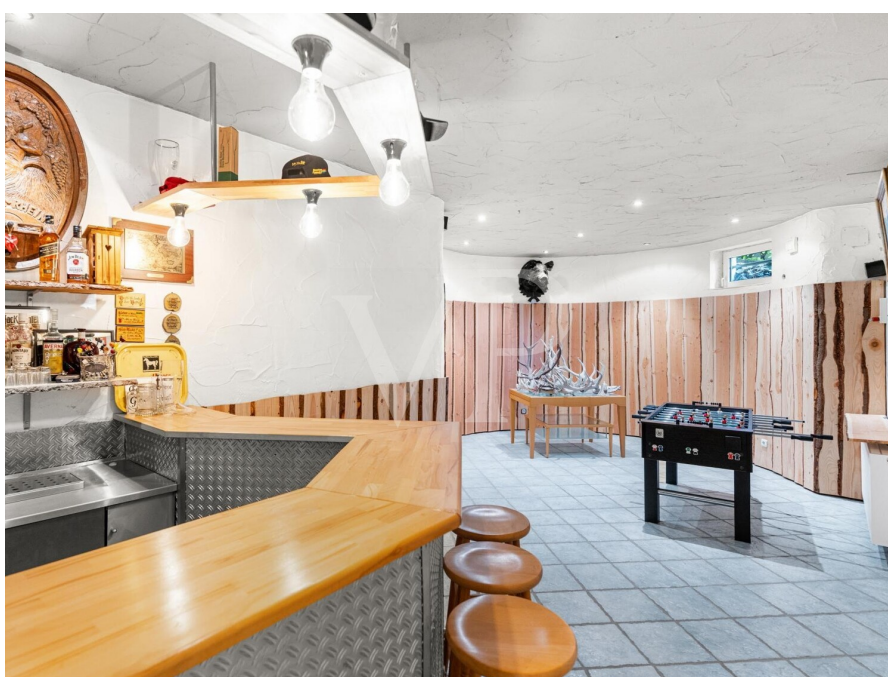
Property ID: 26460033P - 52372 Kreuzau

The property



Property ID: 26460033P - 52372 Kreuzau

The property



Property ID: 26460033P - 52372 Kreuzau

The property



Property ID: 26460033P - 52372 Kreuzau

The property



Property ID: 26460033P - 52372 Kreuzau

The property



Property ID: 26460033P - 52372 Kreuzau

A first impression

Dieses besondere Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1999, vereint besondere Architektur mit einem großzügigen Raumangebot. Es befindet sich in einem Ortsteil von Kreuzau und liegt in zweiter Reihe am Stausee, was nicht nur Ruhe, sondern auch naturnahe Aufenthalte ermöglicht. Diese Immobilie eignet sich perfekt für alle Naturliebhaber und für Familien.

Hier finden Sie viel Platz für das gemeinsame Familienleben in einer ruhigen und gleichzeitig gut erreichbaren Lage – ein Haus, das vielseitige Möglichkeiten bietet und durch viele besondere Elemente besticht.

Der lichtdurchflutete, große Wohnbereich ist das Herzstück des Hauses. Herausragend ist der halbrunde Erker mit sechs fast bodentiefen Fenstern, die den Raum mit Tageslicht erfüllen und für eine offene, freundliche Atmosphäre sorgen. Besonders reizvoll ist die moderne Kaminecke, die in den kälteren Monaten für gemütliche Stunden sorgt und den Wohnbereich zusätzlich aufwertet. Vom Wohnzimmer gelangt man über eine Fenster-Schiebeanlage auf die große Sonnenterrasse.

Der Außenbereich ist ca. 540 m² groß. Konsequenterweise wird die Form vom Erker innen bei der Gestaltung der halbrunden Beeteinfassungen außen aufgegriffen. Der schöne Garten bietet den idealen Rahmen für angenehme Stunden im Freien. Die gewachsene Bepflanzung sorgt dabei für eine angenehme Privatsphäre.

Die Architektur des Hauses zeichnet sich durch versetzte Ebenen im Erdgeschoss aus. Diese Planung unterstützt das großzügige Raumgefühl.

Die Galerie im Obergeschoss prägt ebenfalls die offene Bauweise. Auf dieser Etage befinden sich drei Schlafzimmer und das Familien-Badezimmer. Das Master-Schlafzimmer ist mit einer Dachterrasse ausgestattet, die zum Verweilen einlädt und einen Rückzugsort im Freien bietet.

Die besondere Dachkonstruktion sowie die harmonisch eingefügte Dachgaube und große Fensterflächen bilden eine gelungene architektonische Einheit, die dem Haus einen unverwechselbaren Charme verleihen.

Ein weiteres Highlight ist der große Kellerbereich, der neben vielseitigen Nutzflächen einen eigenen Multifunktionsraum mit Bar bereithält. Hier eröffnen sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Hobbys, Feiern oder als Rückzugsort.

Für ausreichend Parkmöglichkeiten ist gesorgt - mit Garage und Platz für mehrere Autos direkt am Haus.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Einfamilienhaus und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Kontaktadresse: 0171/6290084

Property ID: 26460033P - 52372 Kreuzau

Details of amenities

Highlights der Immobilie

- Große Fensterflächen mit elektrischen Rollläden
- Kamin mit Edelstahlverkleidung
- Großformatige, italienische Feinsteinzeug Fliesen im Wohnbereich
- Fußbodenheizung im EG
- Galerie im OG
- Stäbchenparkett Buche im OG
- Haustüre Aluminium mit Fingerprint und Code
- Edelstahl Toranlage mit neuem Motor
- Einzäunung im Frontbereich teilweise in Edelstahl sowie Mauerabdeckung in Edelstahl
- Zisterne 5.000 Liter für die Gartenbewässerung mit Vorrichtung für Waschmaschine und Toilettenspülung unter der Garage in Beton
- Garage
- Glasfaser

Property ID: 26460033P - 52372 Kreuzau

All about the location

Die Immobilie liegt im Randgebiet von Obermaubach, unmittelbar am See. Dieser herrlicher Stausee und die traumhafte Umgebung laden ein zum Wandern und anderen Freizeitmöglichkeiten in der Natur. Diese Region gehört zu den schönsten regionalen Naherholungsgebieten.

Obermaubach gehört zur Gemeinde Kreuzau mit bester Verkehrsanbindung über die K27 nach Düren bzw. über Nideggen in den Kölner Raum. Eine gute Bus- und Bahnverbindung im Ort gewährleistet eine komfortable Mobilität. Eine Grundschule sowie ein Kindergarten befinden sich in Obermaubach. Im Nachbarort Untermaubach befinden sich Ärzte. In Kreuzau sind alle Geschäfte für den täglichen Bedarf vorhanden sowie Fachgeschäfte, Supermärkte, Fachärzte und Apotheken und das Freizeitbad Monte Mare. Ebenso befinden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf in Nideggen und in Kleinhau.

Die Stadt Köln sowie den Flughafen Köln-Bonn erreichen Sie in ca. 70km, die Stadt Aachen liegt ca. 45km entfernt.

Property ID: 26460033P - 52372 Kreuzau

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 26460033P - 52372 Kreuzau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: aachen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com