Hückeswagen

Nachhaltiges Zweifamilienhaus in bevorzugter Wohngegend

Property ID: 24131008

PURCHASE PRICE: 610.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 259 m² • **ROOMS:** 10 • **LAND AREA:** 700 m²

Property ID: 24131008 - 42499 Hückeswagen

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

Property ID: 24131008 - 42499 Hückeswagen

At a glance

Property ID	24131008
Living Space	ca. 259 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	10
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	2004
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	610.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (exkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Sauna, Fireplace

Property ID: 24131008 - 42499 Hückeswagen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	LUFTWP
Energy certificate valid until	14.08.2032
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	31.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	A

Property ID: 24131008 - 42499 Hückeswagen

The property

Property ID: 24131008 - 42499 Hückeswagen

The property

Property ID: 24131008 - 42499 Hückeswagen

The property

Property ID: 24131008 - 42499 Hückeswagen

The property

Property ID: 24131008 - 42499 Hückeswagen

The property

Property ID: 24131008 - 42499 Hückeswagen

The property

Property ID: 24131008 - 42499 Hückeswagen

The property

Property ID: 24131008 - 42499 Hückeswagen

The property

Property ID: 24131008 - 42499 Hückeswagen

The property

Property ID: 24131008 - 42499 Hückeswagen

The property

Property ID: 24131008 - 42499 Hückeswagen

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

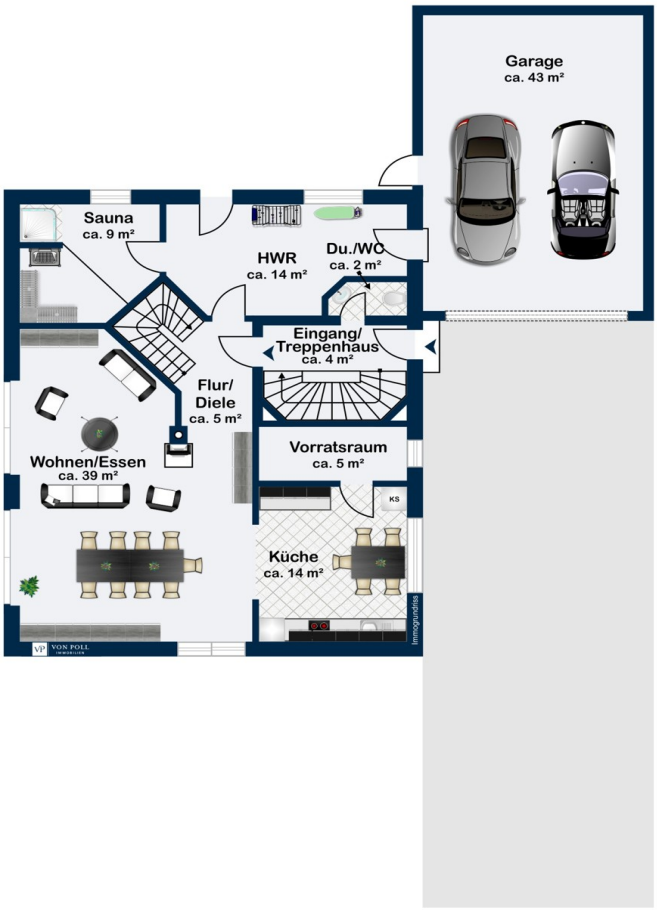
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

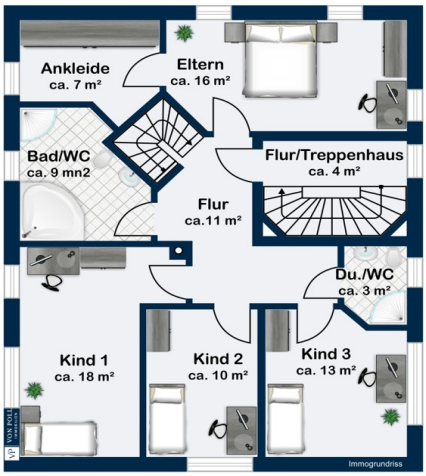
T.: 02261 - 30 55 79 0

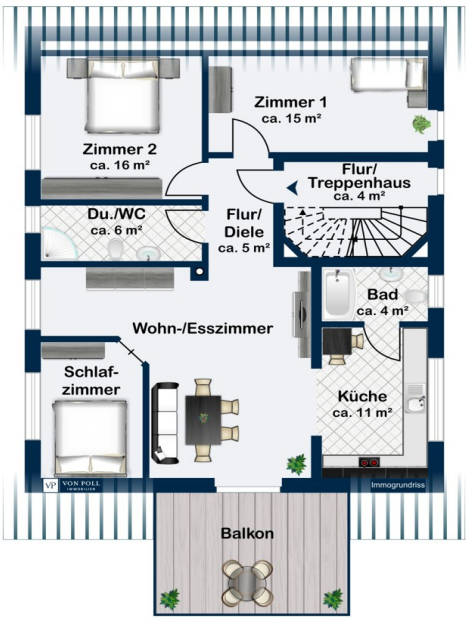
www.von-poll.com

Property ID: 24131008 - 42499 Hückeswagen

Floor plans




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



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24131008 - 42499 Hückeswagen

A first impression

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.

Property ID: 24131008 - 42499 Hückeswagen

Details of amenities

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

Property ID: 24131008 - 42499 Hückeswagen

All about the location

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.

Property ID: 24131008 - 42499 Hückeswagen

Other information

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.

Property ID: 24131008 - 42499 Hückeswagen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Petra Friedsam

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com