

Simmerath

Einladendes Zuhause mit großzügiger Terrasse

???????? ??: 25460017



???? ??: 345.000 EUR • ??: ca. 110 m² • ??: 4 • ??: 567 m²

??????? ?????????: 25460017 - 52152 Simmerath

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

??????? ?????????: 25460017 - 52152 Simmerath

?? ??? ??????

???????? ?????????	25460017
???????????	ca. 110 m²
?????????	4
?????????? ??? ?????????	3
?????????	1
???? ????????????	1986

???? ??????	345.000 EUR
?????	?????????? ??????????????
??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ????????????	2020
??????	???????, WC ???????????, ?????, ?????????????? ????????

??????? ?????????: 25460017 - 52152 Simmerath

????????????? ??????????

???? ???????????	ELECTRICITY
?????????????	26.10.2032
?????????????????	
??????? ???	

?????????????????	BEDARF
????????????	
??????? ???????	70.96 kWh/m²a
????????????	
????????????	B
??????????????	
??????????????	
????? ?????????????	1986
????????? ?? ??	
?????????????	
?????????????????	

??????? ???????? : 25460017 - 52152 Simmerath

?? ????????



??????? ???????? : 25460017 - 52152 Simmerath

?? ????????



??????? ???????? : 25460017 - 52152 Simmerath

?? ????????



??????? ???????? : 25460017 - 52152 Simmerath

?? ????????



??????? ?????????: 25460017 - 52152 Simmerath

??? ?????? ??????????

Dieses charmante Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1986, bietet eine hervorragende Wohnmöglichkeit für Familien oder als Ferienimmobilie. Mit einer Wohnfläche von ca. 110 m² verteilt auf vier Zimmer, drei Schlafzimmer und einen großzügigen Wohn-Essbereich, verspricht dieses Haus ein komfortables Wohnerlebnis. Die Architektur des Hauses unterstreicht die optimale Raumaufteilung. Der großzügige Eingangsbereich schafft eine einladende Atmosphäre und führt Sie in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Hier ermöglicht ein gemütlicher Heizkamin, der 2020 installiert wurde, entspannte Abende vor dem Feuer. Eine separate, funktionale Küche bietet genug Platz, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern. Das offene Treppenhaus führt zu den privaten Räumen im oberen Geschoss. Die drei geräumigen Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familienmitglieder oder Gäste. Das helle Badezimmer bietet genügend Platz für eine Badewanne und eine Dusche. Das Objekt besticht durch seine hervorragende Haustechnik. Die ursprüngliche Öl-Heizungsanlage wurde 1986 installiert und 2008 durch eine moderne Wärmepumpe ergänzt, die für Energieeffizienz und eine umweltfreundliche Beheizung sorgt. Die Kombination aus Wärmepumpe und zentraler Öl-Heizung bietet Flexibilität und Zuverlässigkeit, was den Komfort im Haus ganzjährig gewährleistet. Die großzügige, sonnige Terrasse ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Durch den direkten Zugang zum liebevoll gestalteten Garten eignet sich der Außenbereich perfekt für gesellige Zusammenkünfte oder ruhige Momente im Grünen. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 567 m² bietet das gemütliche Einfamilienhaus mit Garage viel Raum für Freizeitaktivitäten und gärtnerische Gestaltungsmöglichkeiten. Zusammenfassend vereint dieses Haus viele Eigenschaften, die ein harmonisches und komfortables Wohnumfeld garantieren. Die Kombination aus durchdachtem Raumkonzept, zeitgemäßer Technik und einer einladenden Außenanlage macht es zu einer attraktiven Immobilie für verschiedene Lebensmodelle. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese einladende Immobilie zu besichtigen. Kontaktadresse: 0171/6290084

??????? ?????????: 25460017 - 52152 Simmerath

??? ??? ??? ???????????

Das Objekt befindet sich in einer begehrten Wohngegend, die sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur bietet. Die Rurseeegemeinde Simmerath liegt am Nationalpark Eifel und grenzt direkt an Belgien und die Niederlanden. Der Rursee ist mit 205 Millionen m³ eine der größten Talsperren Deutschlands und nimmt fast die gesamte östliche Hälfte der Gemeinde ein. Hier ist der ideale Ort zum baden, entspannen und um Ruhe zu finden. Der Zentralort ist das Haupteinkaufszentrum der Stadt mit zahlreichen Warenhäusern, Fach- und Lebensmittelgeschäften. Simmerath bietet zugleich eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Es verfügt über ein Krankenhaus und mehrere Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen. Kindergarten und Schulen befinden sich direkt im Ort. Alle umliegenden Gemeinden sind gut mit ÖPNV und dem Auto zu erreichen.

??????? ?????????: 25460017 - 52152 Simmerath

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.10.2032.

Endenergiebedarf beträgt 70.96 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist B.

??????? ?????????: 25460017 - 52152 Simmerath

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16 ?????
E-Mail: aachen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com