Hückeswagen

Nachhaltiges Zweifamilienhaus in bevorzugter Wohngegend

CODICE OGGETTO: 24131008

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 610.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 259 m^2 • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 700 m^2

CODICE OGGETTO: 24131008 - 42499 Hückeswagen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24131008 - 42499 Hückeswagen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24131008
Superficie netta	ca. 259 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	10
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	2004
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	610.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (exkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m²
Caratteristiche	Sauna, Caminetto

CODICE OGGETTO: 24131008 - 42499 Hückeswagen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	LUFTWP
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.08.2032
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	31.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A

CODICE OGGETTO: 24131008 - 42499 Hückeswagen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24131008 - 42499 Hückeswagen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24131008 - 42499 Hückeswagen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24131008 - 42499 Hückeswagen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24131008 - 42499 Hückeswagen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24131008 - 42499 Hückeswagen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24131008 - 42499 Hückeswagen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24131008 - 42499 Hückeswagen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24131008 - 42499 Hückeswagen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24131008 - 42499 Hückeswagen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24131008 - 42499 Hückeswagen

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

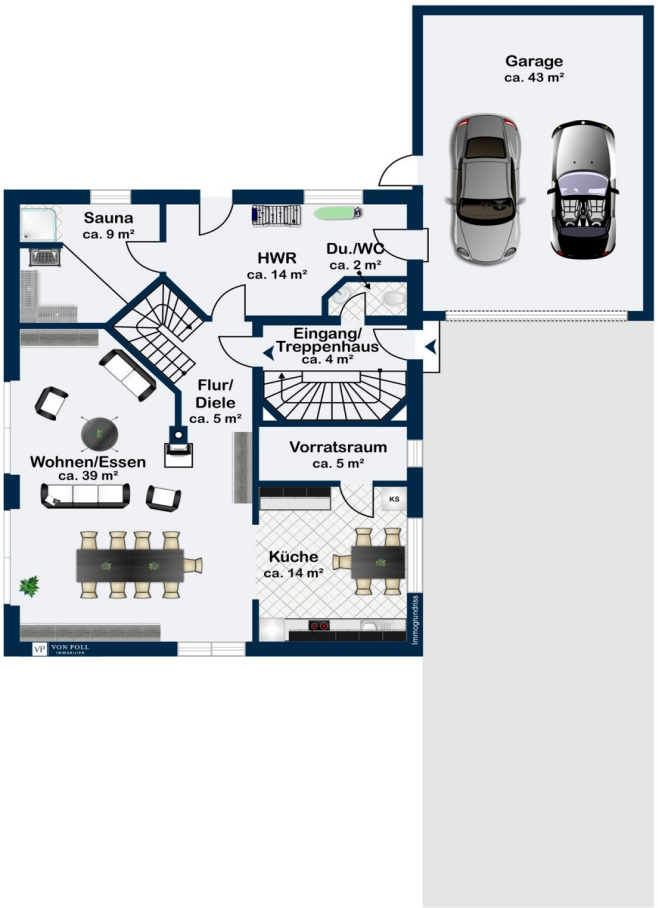
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

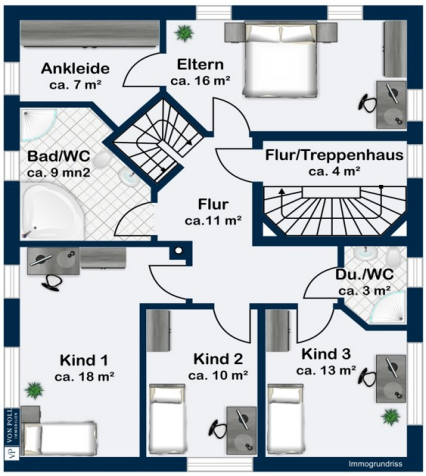
T.: 02261 - 30 55 79 0

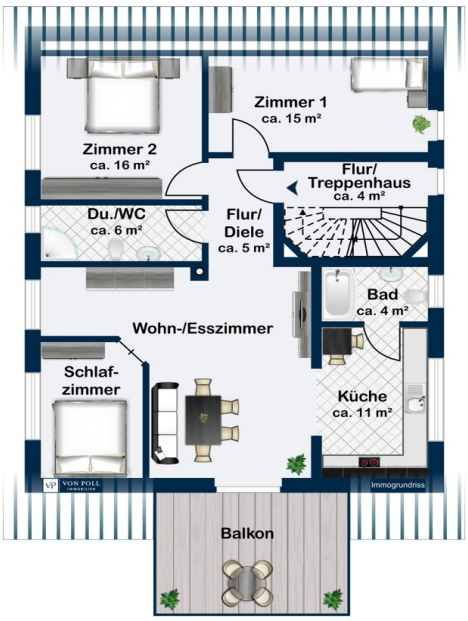
www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24131008 - 42499 Hückeswagen

Planimetrie




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



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24131008 - 42499 Hückeswagen

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24131008 - 42499 Hückeswagen

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 24131008 - 42499 Hückeswagen

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24131008 - 42499 Hückeswagen

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24131008 - 42499 Hückeswagen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Petra Friedsam

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com