



Wohlfühloase im Kalltal . VERKAUFT

Einfamilienhaus / Kauf

Allgemeine Informationen

Allgemein

Objekt-ID:	6
Adresse:	DE-53293 Hürtgenwald Simonskall Deutschland

Preise

Kaufpreis:	0,00 EUR
Courtage / Provision:	3,57% inklusive MWSt.
Courtage inkl. Mwst:	ja

Flächen

Wohnfläche:	ca. 140 m ²
Zimmerzahl:	5
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl Wohnzimmer:	1
Anzahl Schlafzimmer:	2
Grundstücksfläche:	ca. 2.330 m ²
Gartenfläche:	ca. 2.330 m ²
Stellplatzart:	Außenstellplatz, Garage

Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Gesamtetagenzahl:	1
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Öl
Bodenbelag:	Marmor, Parkett
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Küche:	kleine Küche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
weitere Räume:	Abstellraum, Heizraum, Hobbyraum
barrierefrei:	nein
Keller:	nein
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd



Verglasung:	doppelt verglast
möbliert:	teilweise
Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	offener Kamin
Fenster:	Holz, Kunststoff
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	Kunststoff, elektrisch
Türen (außen):	Holz
Türen (innen):	Holz
Sauna:	ja
Baumbestand:	ja

Zustandsangaben

Baujahr:	1971
Zustandsart:	gut
Sanierungsjahr:	2008

Umfeld

nächste Stadt:	Düren, Aachen
Gebiet:	ländliches Gebiet
Lage:	Hanglage, unverbaubar
Aussicht:	Fernblick
Distanz zur Autobahn:	ca. 20 km
Distanz zum Gymnasium:	ca. 1 km
Distanz zur Naherholung:	ca. 0 km
Distanz zum Wandergebiet:	ca. 0 km
Distanz zum Skigebiet:	ca. 0 km

Verwaltung

verfügbar ab:	nach Vereinbarung
----------------------	-------------------

Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 128,9 kWh/(m ² a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	nein

Beschreibung im Detail

Diese Immobilie wurde 1971 in Massivbauweise errichtet und ab 1992 totalsaniert.



Das Haus liegt in leichter Hanglage und verfügt über 2 Wohnebenen und eine Garage.

Im Erdgeschoss befinden sich 2 große Schlafräume und ein Büro.

Die Zimmer haben einen herrlichen Ausblick über den Garten und Balkonzugang.

Das Badezimmer hat eine Fußbodenheizung und ist mit Wanne + Dusche ausgestattet.

Im Untergeschoß :

- einladendes Wohn/Eßzimmer mit Terrassen und Gartenzugang. Hier befindet sich auch der offene Kamin.
- Angrenzend Küche und Hauswirtschaftsraum
- Saunaraum mit Gartenzugang und Heizungsraum

Beschreibung der Ausstattung

Renovierungsdaten des Hauses

- 2008 neues grünes Metaldach mit Isolierung
- Kanalhausanschluß
- 1995 neue Holzfenster, teilweise mit Stichbogen, doppelt verglast, Rolladen auf der Hausrückseite, Schiebeelement im Wohnzimmer.
- 1993 neue Öl-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung und 7000L Tank
- offener Kamin im Wohnraum
- Innentüren aus Holz mit Schleiflack
- teilweise Marmorböden
- Mahagoni-Boden im Wohn / Eßzimmer
- Sauna
- Südbalkon mit Holzgeländer und Markise

Außenanlagen :

- Große Südterrasse mit Kunststeinplatten und Stützmauern aus Basaltlava.
- Holzpergola



- schöner Gartenteich mit Gartenbeleuchtung,
- 6-eckiger Gartenpavillon aus Holz . ca. 3,50m Durchmesser
- Gartengerätehaus aus Holz ca. 2,20 mal 2,20m
- eingefriedetes Grundstück (Holzzaun 2m hoch / Maschendraht und Hecken)
- Außenwände : Bimsmauerwerk mit Rauhputz , Holzverkleidung und Natursteinsockel .
- DSL Verbindung
- Sat-Anlage

Beschreibung der Preisgestaltung

239.000€

Details zur Provision

3,57 % inklusive MWst

Weitere Informationen

Eine offizielles Wertgutachten von einem Architekturbüro liegt zur Ansicht vor.

Das Haus eignet sich für Menschen die von zu Hause arbeiten. Für Tier und Naturliebhaber, auch als Zweitwohnsitz.

VonHürtgenwald/ Vossenack führen 2km Serpentinstraße nach Simonskall.
Die Straße wird bis November verbreitert.



Galerie





Heidgen-Immobilien
Elke Heidgen
In der Au 8, DE-52385 Nideggen Abenden, Deutschland

Agentur

Das Angebot wird betreut von

Firma:	Heidgen-Immobilien
Adresse:	In der Au 8 DE-52385 Nideggen Abenden Deutschland / NRW
Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):	Gewerbeerlaubnis nach §34c erteilt durch das Gewerbeaufsichtsamt der Stadt Düren
Webseite:	www.heidgen-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Name:	Elke Heidgen
Telefon:	02427 / 568 99 11
Mobiltelefon:	0174/9617327
E-Mail:	info@heidgen-immobilien.de



Allgemeine Geschäftsbedingungen

§1 Hinsichtlich des angebotenen Objektes der Firma Heidgen-Immobilien-nachstehend Makler genannt-auf die Auskünfte des Verkäufers,Bauherren,Bauträgers und den Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der übermittelnden Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus kann der Makler für die Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Eigentümer/Interessenten nicht haften. Die Aufnahme von Verhandlungen bzw. der Geschäftsverbindungen bedeutet Auftragserteilung und Anerkennung nachstehender Geschäftsbedingungen. Unsere Pflichten ergeben sich aus den Gesetzen und Gebräuchen unseres Berufsstandes.

§2 Die Angebote des Maklers sind für den Auftraggeber bestimmt. Eine Information Dritter, auch beratender Personen, über unsere Angebote ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Maklers gestattet.

Kommt zwischen dem Dritten und dem Verkäufer aufgrund des Verstoßes gegen die vertrauliche Behandlung des Angebotes des Maklers ein Vertrag zustande, so haftet der Auftraggeber für den entstandenen Schaden der Gesellschaft (und zwar ohne einer NACHWEISFÜHRUNG für die tatsächlich entstandenen Kosten-siehe §6)

D