

schickes Wohnhaus mit viel Charme und Geschichte



Kelterstr. 19
52372 Kreuzau

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 83,00 m²
Kaufpreis: 142.000,00 EUR

Scout-ID: 105425746
Objekt-Nr.: 101/2018

IMMOKONTOR  **KREUZAU**

Ihr Ansprechpartner:

Immokontor Kreuzau
Immokontor-Kreuzau Torsten Neumann
E-Mail: info@immokontor-kreuzau.de
Tel: +49 2422 5009883
Mobil: +49 172 2785802
Web: <http://www.immokontor-kreuzau.de>

Haustyp:	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche ca.:	420,00 m ²
Nutzfläche ca.:	116,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Objektzustand:	Saniert
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2009
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Bezugsfrei ab:	01.08.2018
Als Ferienwohnung geeignet:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Provision für Käufer: 4.469,97
Unsere Maklercourtage beträgt 3,17 % inkl. MwSt. und wird nach erfolgreichem not. Vertragsabschluß fällig

schickes Wohnhaus mit viel Charme und Geschichte



Kelterstr. 19
52372 Kreuzau

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 83,00 m²
Kaufpreis: 142.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Das exakte Baujahr dieser besonderen Immobilie mit Charme lässt sich bei ca. 1900 bestimmen. Der Ursprung, dieses zu einem innen hochwertigen Wohnhaus modernisiertem Objekt, gründet in einem Bauernhaus. Das Gebäude wurde von Mitte 1990 laufend bis 2002 umfangreich und fachgerecht generalsaniert. Dabei wurde auch ein fester Betonboden als Fundament nachträglich eingebracht. Dabei teilweise die Raumaufteilung aus massiven Mauersteinen großzügig verändert. In 2009 wurde eine neue Gasheizung eingebaut mit der alle Räume zentral beheizt werden. Ein weiterer Kaminzug ist ebenfalls vorhanden und wurden bisher vom aktuellen Mieter mit einem Kaminofen genutzt. Der Ofen selbst ist nun beim kurz bevorstehenden Auszug schon veräußert worden. Nach Einbau eines neuen Kaminofens nach Ihrem eigenen Geschmack kann hier wieder im Winter günstig und mollig zugewärmt werden. Herrlich!

Alle Wohnräumen befinden sich ebenerdig auf einer Etage im Erdgeschoss. Das Bad im Erdgeschoss verfügt über eine schöne Glastürenduschanlage und wurde neu gefliest.

Das Haus verfügt zusätzlich über ein bereits fertig ausgebautes, isoliertes und geräumiges Dachstudio. Dort finden Sie das alte Gebälk des Bauernhauses in einem hervorragenden Zustand noch vor. Dieser Raum könnte auch in max. 2 Zimmer aufgeteilt werden oder wie aktuell; als ein großer Raum bestehen bleiben. Alle Varianten sind denkbar.

Das zum Wohnhaus gehörende Gartengrundstück wird nur von Ihnen später genutzt und wird durch die beiden Garagen vom nächsten Wohnhaus abgeteilt. Der Gartenteil liegt in süd-östl. Ausrichtung sehr sonnig und ruhig jenseits der Straße. Am Grundstückende läuft ein kleiner Fußweg.

Ausstattung:

Die Gas-Zentralheizung kann als noch als neuwertig bezeichnet werden. Alle Fenster verfügen über neuwertige Doppelverglasung mit Kunststofffenstern. Fliesenböden in den Fluren, Küche und Bad. Laminat im Wohnbereich.

Es sind zwei Garagen vorhanden. Sollten Sie nur eine benötigen können Sie direkt den dort bestehenden Mietvertrag übernehmen. Falls beide benötigt werden wird die weitere Garage ebenfalls zum Kauftermin frei werdend sein.

Rundgang durch das Haus:

Durch die Haustür gelangen Sie in die Diele. Von dort links zweigt das Esszimmer mit der offenen Küche ab. Die hochwertige Einbauküche mit Markengeräten und Gasherd ist Eigentum des aktuellen Mieters kann aber noch günstig mit übernommen werden. Vom Flur rechts ab betreten Sie zunächst das Wohnzimmer und weiter hinten das Bad. Am Ende des

Flures gibt es noch eine kleine Besenkammer mit den Hausanschlüssen. Über die Treppe mit einem Zwischenpodest kommen Sie in die erste Etage des Hauses. Von der Treppe aus kommend zweigt nun links das erste Kinderzimmer ab. Danach das etwa gleichgroße zweite Kinderzimmer. Am Ende rechts geht es in das über das ganze Haus verlaufende Elternschlafzimmer. Der Treppe nach oben weiter folgend ist man schließlich in dem großen Dachzimmer.

In Kurzform als Überblick der Erneuerungen:

- Dach komplett erneuert und innen ausgebaut
- Fassadenklinker teils erneuert kpl. neu eingefügt
- Sanitärinstallationen neu
- neuer Kanalanschluß
- neue Gasheizung
- neues Badezimmer
- sämtliche Elektroinstallation neu

Lage:

Die Immobilie befindet sich in der kleinen und schönen Ortschaft Winden in der Gemeinde Kreuzau, südlich der Stadt Düren in der Vor- bzw. Rureifel. Aufgrund der Nähe zur Autobahn (A4) sind die Städte Köln, Düsseldorf, Bonn und Aachen sehr gut zu erreichen. Das Objekt eignet sich somit auch für Käufer, die einer beruflichen Tätigkeit in diesen Regionen nachgehen, jedoch das ruhige, erholsame und ländliche Leben zu schätzen wissen. Winden liegt sehr malerisch und hügelig im Tal der Rur und lädt dort direkt entlang des Flusses zu ausgedehnten Spaziergängen in Richtung Kreuzau oder in der anderen in Richtung Untermaubach und noch weiter ein. In Winden befindet sich ein Kindergarten und die Grundschule. Anschlüsse an den Linienbus in wenigen Schritten erreichbar. Die Rurtalbahn fährt ab Kreuzau. In Kreuzau selbst stehen dem Bewohner alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Neben Lebensmittelmärkten in der unmittelbaren Nähe, allen Schulformen, Ärzten und einem umfangreichen Gastronomieangebot, verfügt Kreuzau auch über den deutschlandweit bekannten Wellnesspark "monte mare". Über seine Grenzen hinaus ist Kreuzau unter anderem durch seinen Rosenmontagsumzug bekannt, welcher jährlich über 30.000 Besucher anlockt. Auch in Winden gibt es einen Karnevalsverein. Recht bekannt ist auch der Windener Fußballverein mit neuwertiger Spielanlage. Weitere Möglichkeiten der Erholung bieten die Eifel, der benachbarte Rursee mit der Rurtalsperre oder der Staausee Obermaubach.

Sonstiges:

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der aktuellen Mieter haben wir derzeit auf Innenaufnahmen mit Ausnahme der Küche verzichtet. Wir bitten um Verständnis.

schickes Wohnhaus mit viel Charme und Geschichte

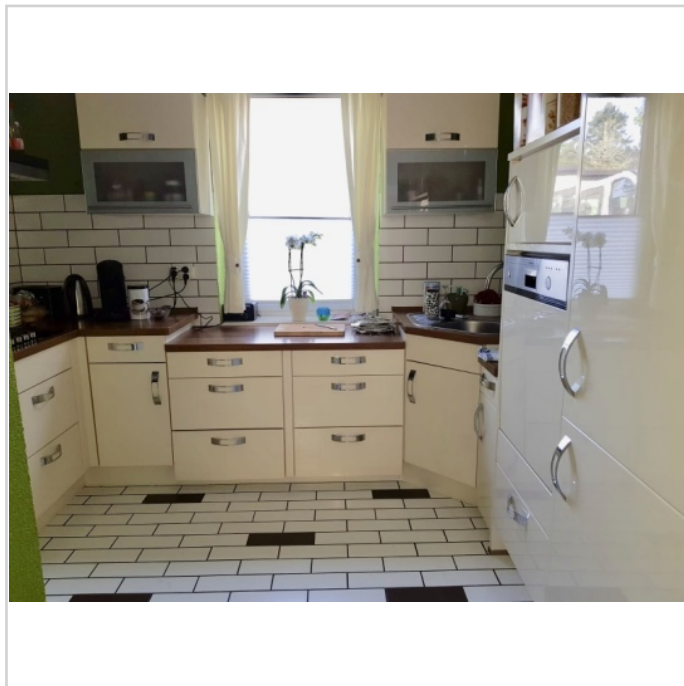


Kelterstr. 19
52372 Kreuzau

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 83,00 m²
Kaufpreis: 142.000,00 EUR

Haben Sie Interesse am Objekt stimmen Sie gern mit uns einen Termin für eine Innenbesichtigung ab.

Die in diesem Exposé und etwaigen Anlagen und Plänen enthaltenen Angaben und Objektbeschreibungen beruhen ausschließlich auf Angaben der Verkäufers bzw. Auftraggebers oder sonstiger Dritter. Immokontor Kreuzau hat deren sachliche Richtigkeit nicht überprüft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernimmt Immokontor Kreuzau daher keine Haftung. Das Exposé ist ausschließlich für den Empfänger bestimmt. Unberechtigte Weitergabe an Dritte kann für den Empfänger eine Provisionspflicht auslösen.



Küche 3



Hausansicht 1



Hausansicht 2

schickes Wohnhaus mit viel Charme und Geschichte



Kelterstr. 19
52372 Kreuzau

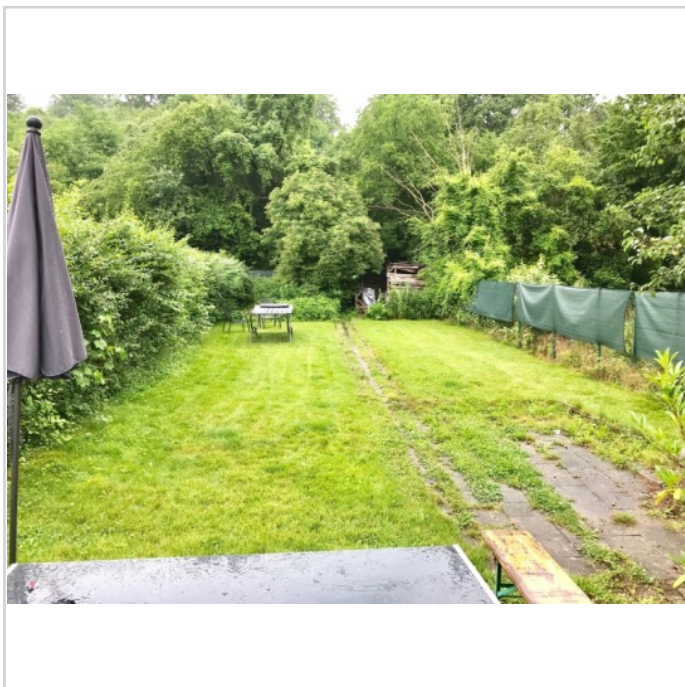
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 83,00 m²
Kaufpreis: 142.000,00 EUR



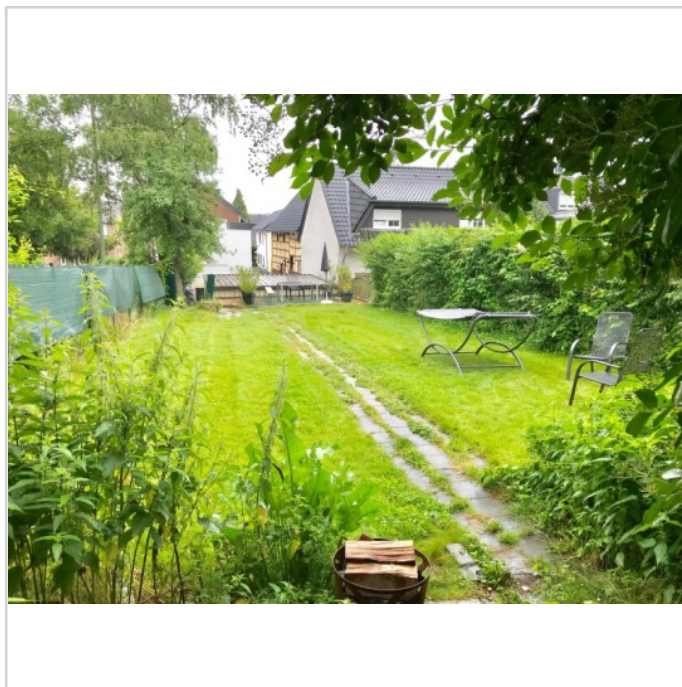
Hausansicht 3



Hausansicht 4



Ausblick



Garten 1

schickes Wohnhaus mit viel Charme und Geschichte



Kelterstr. 19
52372 Kreuzau

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 83,00 m²
Kaufpreis: 142.000,00 EUR



Garten 2



Küche mit Gasherd



Küche 2



IMG_3287

schickes Wohnhaus mit viel Charme und Geschichte



Kelterstr. 19
52372 Kreuzau

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 83,00 m²
Kaufpreis: 142.000,00 EUR

