



Exposé

Das Highlight unter den Einfamilienhäusern!

Tolles großes, freistehendes Einfamilienhaus in Top Lage von Eschweiler - Kinzweiler.



Tolles großes, freistehendes Einfamilienhaus in Top Lage von Eschweiler - Kinzweiler.

In ruhiger Lage erwartet Sie ein schönes Wohnumfeld mit nahezu perfekter Verkehrsanbindung.

Objektnummer	003_2021
Objektart	Vollunterkellertes, freistehendes Einfamilienhaus
Vermarktungsart	Verkauf im Bieterverfahren
Bezugsfrei ab	ca. Mai – Oktober 2022
Baujahr	2008
Grundstücksfläche	495 m ²
Wohnfläche, gesamt ca.	180 m ²
Zustand	Sehr gut, gepflegt, ohne erkennbare Mängel
Ausstattung	gehoben
Merkmale	Massiv gebaut und verputzt 1,5 Geschosse und ausgebautes Dach Elektrische Rollläden Wärmepumpe Badezimmer im OG und DG Fußbodenheizung Versorgung mit TV, Tel und Internet in jedem Raum Blitzschutzanlage Garten in Südlage



Gartenansicht mit Souterrain Abgang zum Büro.



Ihre Ziele im Mittelpunkt.

Raumaufteilung

Erdgeschoss	Empfangsdiele mit Garderobe	11,54 m ²
	Gäste WC	1,65 m ²
	Küche mit Durchreiche	11,04 m ²
	Esszimmer	18,70 m ²
	Wohnzimmer	24,85 m ²
	Garagenzugang	
	Treppenbereich zum Keller und zum Obergeschoß	4,80 m ²
Obergeschoss	Diele, die als Kinderwohnzimmer dient	10,60 m ²
	3 Kinderzimmer 3 x 12,08 m ²	36,24 m ²
	Arbeitsraum – Lernraum	12,08 m ²
	1 Bad	5,73 m ²
	1 Abstellraum	5,73 m ³
Dachgeschoss	offen gestaltetes Schlafzimmer mit eigenem Bad und noch reichlich Reserve für die Ankleide	18,70 m ² 6,88 m ²
	Kellergeschoss	Büro im Souterrain 8,97 m ² Freizeitraum mit Fußballtoren und einer Wand, die als Leinwand benutzt wird. 41,80 m ² Heizungs- Wasch- und Anschluss- sowie Technikraum 8,97 m ² Abstellfläche unter der Treppe 7,92 m ²

Angebotspreis 450.000,00 € im einstufigen Bieterverfahren

Käuferprovision 2,0 % zzgl. 19 % MwSt.



Objekt

Diese attraktive Wohnimmobilie mit bestens ausgenutztem Raumangebot bietet ohne Probleme Platz für eine 6 köpfige Familie. Dabei muss niemand auf einen eigenen Rückzugsort verzichten.

In massiver Bauweise errichtet, voll wärmegeklämt und verputzt, wurde diese Immobilie 2008 fertiggestellt.

Vollunterkellert verfügt dieses attraktive Haus über eine optimale Raumnutzung und Gestaltung, die keine Wünsche in Bezug auf Platz und Verwendung oder Raum offen lässt. Diese einzelnen Wohnebenen sind über eine großzügige zentrale Treppenanlage bequem miteinander verbunden.

Hieraus entsteht ein überaus großzügiger und weiträumiger Raumeindruck mit vielen spannenden Blickwinkeln und Transparenzen, sowie einer ausgesprochen guten, natürlichen Raumdurchleuchtung über die vielen großen Fensterflächen.

Auf der Eingangsebene finden Sie die geräumige Diele vor, welche den Zugang zu einem modernen Gäste-WC, der Küche, dem Wohn- und Essbereich sowie den Treppen auf- und abgang für Sie bereit hält. Auch finden Sie hier einen Zugang zur Garage vor, der es Ihnen ermöglicht, trockenen Fußes vom Wohnbereich in oder ans Auto zu gelangen. Das Sektionaltor der Garage bietet Ihnen darüber hinaus die Möglichkeit, ohne auszusteigen in die überlange Garage ein- oder auszufahren.

Die Küche hat ausreichend Platz und wurde clever eingerichtet.

Mittels der Durchreiche kann das Essen auf kurzem Weg in den Essbereich serviert werden.

Vom Essbereich gelangen Sie in den hellen großen Wohnbereich, der lichtdurchflutet eine tolle Sicht in den Garten gewährt.

Über den fortlaufenden Dielenbereich im Erdgeschoss gelangen Sie zur Treppe. Diese verfügt über bequeme Maße, die einzelne Stockwerke zu erreichen.

Wenn Sie in das Obergeschoss gelangen, merken Sie schnell, dass die großzügige Diele zu einem 2. Wohnbereich genutzt und bestens dazu hergerichtet wurde. Mit einer Couch und einem Fernseher bietet Sie eine Art "Kinderwohnzimmer". Von hier aus haben Sie Zugang zu allen Zimmern dieser Etage. Es handelt sich dabei um 4 Kinderzimmer, von dem eines z.Zt. als Arbeitsbereich für Home Office oder Home Schooling genutzt wird. Das Bad sowie ein Abstellraum, der über die erforderlichen Anschlüsse einer separaten Dusche, Waschbecken und WC verfügt, befinden sich ebenfalls auf dieser Etage.

Das ausgebaute Dachgeschoss erreichen Sie über den weiteren Treppenverlauf. Dieses verfügt in offener Bauweise über das Elternschlafzimmer mit einem weiteren Badezimmer. Weiterhin finden Sie hier ausreichenden Platz zur freien Gestaltung eines Ankleidebereiches.

Die Kelleretage hält ein Büro in schöner Lage der Immobilie bereit. Das Souterrain versorgt sowohl das Büro als auch den Multifunktionsraum (mit über 40 m² Fläche) mit Tageslicht. Zur Zeit stehen in diesem Raum 2 Fußballtore, wo sich die Kids im Haus ausgiebig auspowern können. Eine Wand bietet sich an, von einem Beamer angestrahlt zu werden und damit Kinoatmosphäre zuschaffen. Auch für Partys bietet dieser Raum sich gerne an. Aufgrund der Größe dieser Immobilie verfügt der Multifunktionsraum über keinen Anschluss an die im ganzen Haus verlegte Fußbodenheizung, da dies die Dimension der Heizung sprengen würde.

Ferner sind hier noch der Technik-, Wasch- und Vorratsraum der Immobilie untergebracht.



Ihre Ziele im Mittelpunkt.

Ausstattung und Zustand

Das Objekt befindet sich durchgehend in einem sehr guten und gepflegten Zustand ohne erkennbare Mängel.

Es verfügt über elektrische Rollläden, die Versorgung mit TV, Tel und LAN in jedem Raum, sowie über Fußbodenheizung. Diese wird durch eine Wärmepumpe über Strom betrieben.

Energieverbrauch

Aufgrund einer sehr guten Wärmedämmung und einer hoch-effizienten Wärmepumpe, hat diese Immobilie einen Energieverbrauch der Heizungsanlage von 40,5 kWh/(m² *a) Hierzu liegen aussagefähige Abrechnungen aus den Vorjahren vor.

Es handelt sich dabei um einen Verbrauchsausweis, wozu erwähnt sein muss, dass die Durchschnittstemperatur bei ca. 24° - 25° Celsius liegt.

Ein Energieausweis wurde bereits erstellt.

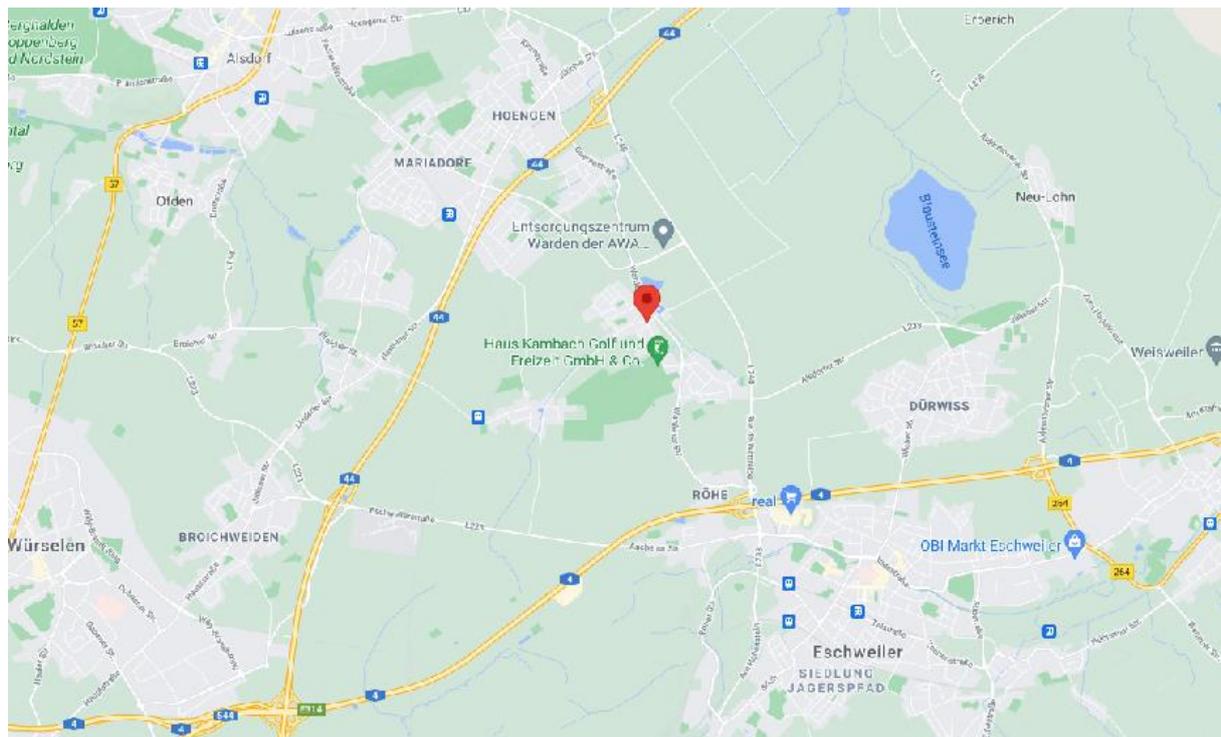
Lage

Kinzweiler ist ein nordwestlicher Stadtteil von Eschweiler in der nordrhein-westfälischen Städtereion Aachen und ein Wallfahrtsort mit jahrhundertelanger Tradition.

Der ländliche Ort hält einen Kindergarten sowie eine Grundschule für Sie bereit.

Autobahnanschlüsse bestehen in optimaler Entfernung an die A44 Düsseldorf – Aachen und an die A4 Köln - Aachen in alle Richtungen. Über Busse können auch die Orte Alsdorf und Eschweiler erreicht werden. Diese verfügen über Anschlüsse an das Netz der Bahn. In 2,5 km Entfernung befindet sich die nächste Haltestelle der Euregiobahn, die bequem mit dem Fahrrad erreichbar ist. Kinzweiler verfügt auch über einen Hausarzt. Weitere Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten finden Sie im nahegelegenen Alsdorf-Mariadorf vor, welches Sie in weniger als 5 Minuten erreichen.

Kinzweiler steht für einen hohen Erholungswert. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Golfplatz sowie der Blausteinsee. Wenn Sie also die Liste mit Ihren Anforderungen an die Lage der hier angebotenen Immobilie vergleichen, merken Sie schnell, dass Sie an diese Immobilie nicht vorbeikommen.



Der Eingangsbereich im EG



Die Küche



Ihre Ziele im Mittelpunkt.



Das Gäste WC im EG

Der Ess- und Wohnbereich



Das Wohnzimmer



Der im Keller befindliche Multifunktionsraum





Ihre Ziele im Mittelpunkt.

Der weitere Bereich vom Multifunktionsraum



Die Haustechnik





Der Vorratsraum

Die Diele im OG, genutzt als Wohnzimmer der Kinder





Ihre Ziele im Mittelpunkt.

Die Diele im OG



Das Arbeitszimmer im Obergeschoss





Die Kinderzimmer





Ihre Ziele im Mittelpunkt.



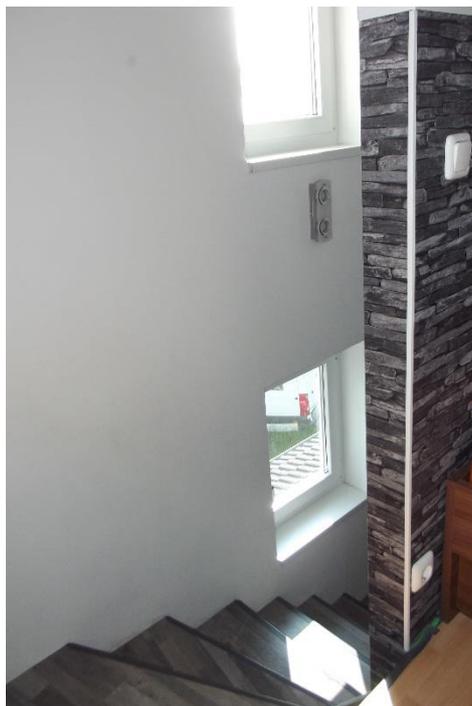
Das Schlafzimmer im Dachgeschoss



Das Bad im DG



Der Treppenabgang vom Dachgeschoss



Ihre Ziele im Mittelpunkt.

Wir sind für Sie da. Erfahren, zuverlässig und freundlich.



Für uns geht es stets um Sie und Ihren individuellen Bedarf. In dieser Überzeugung unterstützen wir Verkäufer bei der professionellen Vermarktung Ihrer Immobilie, Käufer bei der Entscheidungsfindung und in allen Fragestellungen des Erwerbs und der Finanzierung, sowie Mieter und Vermieter bei der reibungslosen Abwicklung des Mietprozesses.

Dabei lassen wir uns stets an unserem Leistungsversprechen messen:

Viel mehr als ein Makler !

HOME Immobilien Service

Bettina Schwark-Lentjes
Immobilienökonomin Tanja Hartmann

Mobil

0177 31 31 780
0171 14 75 084

Wurmbenden 14
52531 Übach-Palenberg

Telefon

02451 91 57 081

Email

kontakt@home-immo-service.de

EUREGIO Rhein-Maas

Internet

www.home-immo-service.de



Scan mich !

