Exposé

Einfamilienhaus in Kreuzau

Freistehendes Haus - 175 m² WF-tolle Lage von Privat zu verkaufen

Objekt-Nr. OM-292385

Einfamilienhaus

Verkauf: **485.000 €**

52372 Kreuzau
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.200,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	175,00 m²	Stellplätze	2
Nutzfläche	270,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Objektbeschreibung

Es handelt sich um einen Privatverkauf - ohne Makler!

Das "Haus im Bruch" war der Alterssitz unserer Eltern in einer außergewöhnlichen Ortstrandlage des Zentralortes von Kreuzau mit einem unverbaubaren Blick auf die nahen Felder und dennoch nur 600 m vom Zentrum entfernt.

Die großzügige Immobilie bietet aufgrund ihrer Bauart und Raumaufteilung mit 175 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen (EG 95 m²,OG 80 m²) sowie einem 45 m² großen Raum mit großem Tageslicht-Fenster im Keller, weiteren Kellerräumen und Doppelgarage vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Auf dem 1.200 m² großen Grundstück ist viel Platz für Hobbies, Hund, Pferd, Wohnmobil oder ein Büro/Halle für berufliche Zwecke.

Hier einige Visionen, welche vielfältigen Möglichkeiten das Objekt bietet.

• Viel Platz für Großfamilien – bis zu 5 Schlafzimmer und zwei Bäder.

• Mehrgenerationen-Haushalte (Eltern mit Senioren/erwachsenen Kindern, die ihr eigenes „Reich“ bewohnen wollen. Das großzügige „Studio“ mit Balkon, traumhafter Aussicht, eigenem Bad und optionaler kleinen Küche bietet dafür ideale Voraussetzungen.

• „Wohnen und leben“ mit Haustieren. Auf dem 1.200 m² großen Grundstück ist Platz für einen Unterstand/Stall für Pferde mit Paddock. Mit dem Pferd/Hund ist man sofort im freien Feld und uriger Natur.

• „Leben und Arbeiten“ unter einem Dach: In allen drei Geschossebenen sind für ein Büro oder andere Nutzungen geeignete Räume.

• Selbstständige Tätigkeiten: Büro, Praxis, Physiotherapie, Yoga- oder Kreativräume, stille Gewerbe etc., die im Mischgebiet zulässig sind.

• Erweiterungsmöglichkeiten: Das Grundstück bietet Platz für ein weiteres Gebäude bzw. eine Halle/Groß-garage für Handwerker oder andere selbstständige Tätigkeiten, die im Mischgebiet zulässig sind.

• 2 Wohnungen: Das Haus kann durch bauliche Veränderungen in zwei getrennte Wohnbereiche im EG und OG geteilt werden.

Im Erdgeschoss bietet das große Wohn-Esszimmer mit der nach Süden ausgerichteten Fensterfront und der angrenzenden Sonnen-Terrasse, dem Garten, der großen Küche, einem Büro, Flur und einem Gäste-WC Raum für die Familie.

Im Obergeschoss ist das Studio mit der Panorama-Fensterfront, dem großen Balkon und der freien Aussicht in Feld und Wald, dem integrierten Duschbad und optional einer kleinen Küche das Highlight.

Zwei weitere große Schlafzimmer sowie ein separates Duschbad sind im OG ebenfalls vorhanden.

Steinzeug- und Granit-Bodenbeläge, Rollläden, Massiv-holztüren, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Zeitraum der Jahre 2000 bis 2005 komplett modernisierte Duschbäder/ Gäste-WC, Fußboden-heizung in den Bädern, eine Öl-Zentralheizung sowie ein Heizkamin im Wohnzimmer sind die wesentlichen Ausstattungsmerkmale.

Es liegt ein Energieausweis aus 2023 vor, der Energiebedarf beträgt 213 kWh/m²/Jahr

In die große Doppelgarage passen zwei Pkw sowie Fahrräder etc.

Der Keller und die Garage sind nach dem neuen Anstrich vom Januar 2024 bezugsfertig. Im Obergeschoss wurden Wand- und Bodenflächen für neue kreative Gestaltungen vorbereitet und Wände neu gestrichen.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Anfragen zu weiteren Details und zur Besichtigung.

Ausstattung

Fußboden:
Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Kreuzau zeichnet sich durch eine hohe Wohnqualität, Kindergärten, Grund- und Sekundarschule sowie Gymnasium im Ort, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen, Ärzte verschiedener Fachrichtungen sowie sehr gute Straßen-, Bahn- und Busanbindungen als ihr zukünftiger Lebensraum aus.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie

Rückansicht

Gartenansicht

Exposé - Galerie

Frontansicht

Wohn-Esszimmer

Exposé - Galerie

Panorama-Fenster zur Terrasse

Exposé - Galerie

große Küche

Exposé - Galerie

Gäste-WC EG

Studio mit Balkon

Exposé - Galerie

Studio-Panorama-Fenster

Aussicht vom Balkon

Exposé - Galerie

Duschbad Studio

Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie

Schlafzimmer 2

Küche Studio oder HW-Raum

Exposé - Galerie

45 m² Raum KG mit Tageslicht

dto.

Exposé - Galerie

Doppelgarage

dto.