

Exposé

Einfamilienhaus in Stolberg (Rheinland)

Einzigartiges repräsentatives EFH/Villa mit unverbaubarem Weitblick



Objekt-Nr. **OM-349549**

Einfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:
Ilse Mayer

52222 Stolberg (Rheinland)
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.166,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	280,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	570,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr neues dreigeschossiges Zuhause (UG, EG und OG + nicht ausgebauter Dachboden/Speicher) in Stolberg Donnerberg zeichnet sich u. a. durch seine stabile Bauweise (auf Fels gebaut und Made in Germany Baumaterialien), ein sehr ruhiges Umfeld in einer wenig befahrenen Sackgasse (30-er Zone), und Abstand zu den Nachbarn aus.

280 qm Wohnfläche bieten Platz und Entfaltungsmöglichkeiten, gerade bei einem Lockdown. Das EG besticht durch eine repräsentative Diele mit Marmorboden, sowie einer großzügigen und offen gestalteten und lichtdurchfluteten Wohnebene mit einer einladender Wohnküche.

Ein geräumiges ausgebauter Untergeschoss erschließt neben dem Kellerareal (Heizungs- und Trockenkeller, Waschküche, Vorratskammer, Werkzeugkammer) mit zusätzlichen 100+ qm viele weitere Möglichkeiten, bspw. für Büros, Gästezimmer und -bewirtung/Parties, Hobbies oder auch als Praxis- oder Büroräume, wofür das UG lange benutzt wurde. Man hat damit auch die Möglichkeit ein Online-Business aufzubauen, da genügend Flächen für Lager und Versand zur Verfügung stehen. Das 1166 qm große pflegeleichte Grundstück ist u. a. mit Rosen verziert, die von Mai – November blühen.

Der Kaufpreis beinhaltet die Einbauküche und ggf. anderes Inventar (VS).

Der Bodenrichtwert beträgt € 215 pro qm (€ 250.000).

Ausstattung

Das Objekt wurde weitestgehend renoviert.

Die Ausstattungshighlights dieser Immobilie:

++ moderne hochwertige neue Tageslicht-Bäder mit Markenarmaturen und Duschen, inkl. Duravit Whirlwanne/Axor One WC-Becken

++ Alle Bäder und WC, sowie alle anderen Zimmer mit Fenstern und viel Tageslicht

++ Eingangsbereich/Diele und Treppen aus hochwertigem Marmor

++ Großes helles Untergeschoss und Keller (insges. ca. 190 qm)

++ Einbauküche (Bauformat) mit Elektrogeräten (Bosch/Siemens)

++ Sicherheitssystem + Alarmanlage

++ Fenster isolierverglast mit abschließbaren Kipp- und

Drehbeschlägen

++ Große Doppelgarage (5,50 x 5,50 m + 2 Stellplätze vor dieser)

++ Parkettböden im gesamten Wohnbereich und Marmor im

Eingangsbereich/Diele

++ Fußbodenheizung im EG und Badezimmern im OG

++ Im Rahmen der Modernisierung wurde das EG mit LAN verkabelt

und Anschlüsse ins OG gelegt

++ Elektr. Rollläden im EG, UG und Badezimmern im OG

++ Markise am Hauptbalkon

++ Geschosshöhe im UG 2,25 m, EG 2,75 m und OG 2,40 m

++ Tageslicht in allen Kellerräumen

++ keine Schrägen in den Räumen des 1. OG

++ große sonnige Balkone

++ Behinderten- und altersgerecht: Zugang zum Haus vom Bürgersteig bzw. der Garage stufenlos

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die besondere Lage dieser Immobilie:

++ in einer Höhenlage mit Ausblick, entspannenden Sonnenuntergängen und einem einmaligen Lebensgefühl

++ in einer sehr ruhigen, wenig befahrenen Sackgasse

++ überschwemmungssicher

++ naturnah (Naturschutzflächen und Wald)

++ gute Infrastruktur (Post, Edeka, Bäckerei, Friseur, Ärzte,

Apotheke, Kindergarten und Grundschule alle innerhalb von ca. 300 m, Gymnasium 9 Minuten zu Fuß).

++ nur 7-9 Minuten bis zur A4

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,72 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Rückseite (Westen)

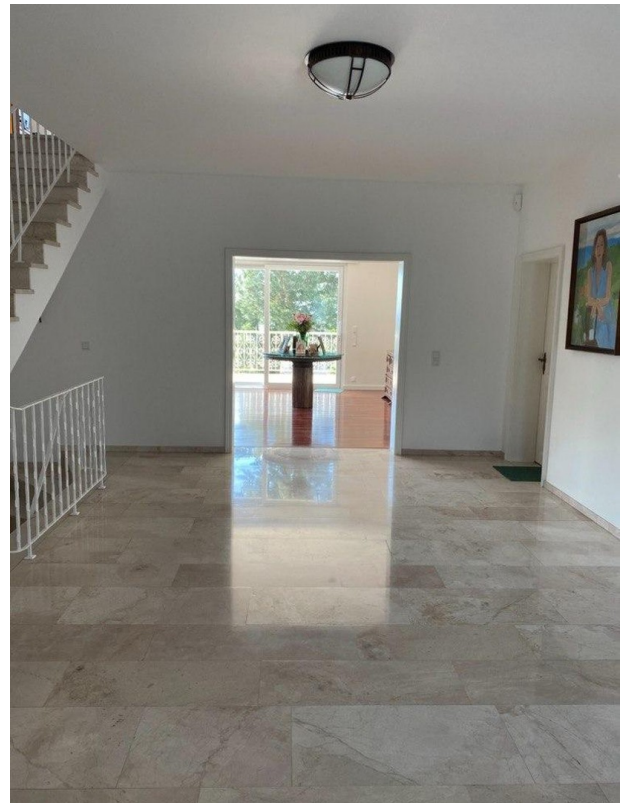
Exposé - Galerie



Sonnenuntergang Westseite



Seitenansicht Norden



Eingangsbereich /Diele offen

Exposé - Galerie



Eingangsbereich geschlossen



Gäste WC

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche



Sonnenuntergang Westseite

Exposé - Galerie



Balkon EG



Balkon EG

Exposé - Galerie



40 qm großes Wohnzimmer



1. OG Diele

Exposé - Galerie



1. OG Beispiel Kinderzimmer



1. OG 1. BZ



1. OG 1. BZ

Exposé - Galerie



1. OG 2. BZ



Dachboden

Exposé - Galerie



Sonnenuntergang Westseite



UG BZ



UG BZ

Exposé - Galerie



Heizung



Garten

Exposé - Galerie



Garten



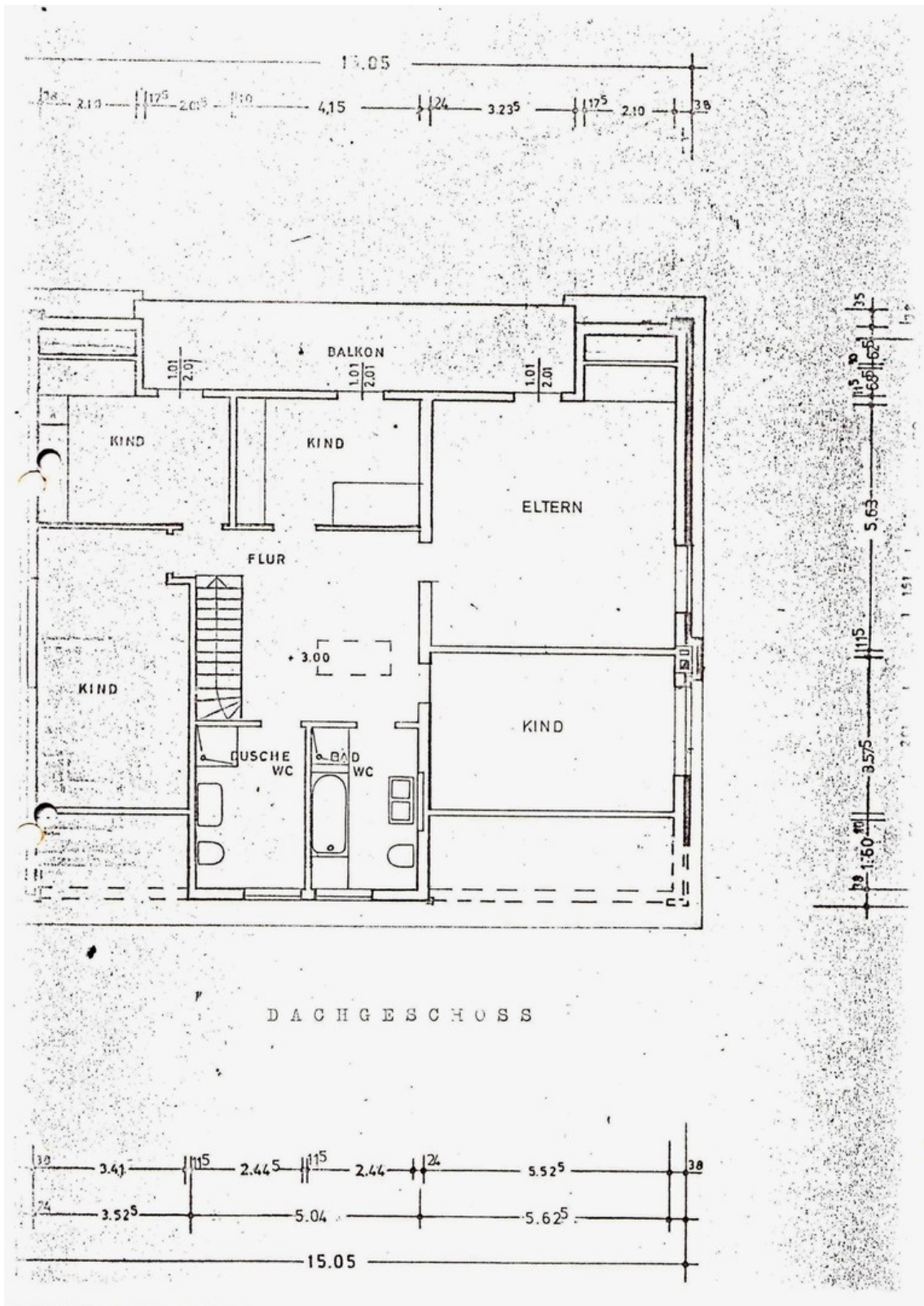
Garten

Exposé - Galerie



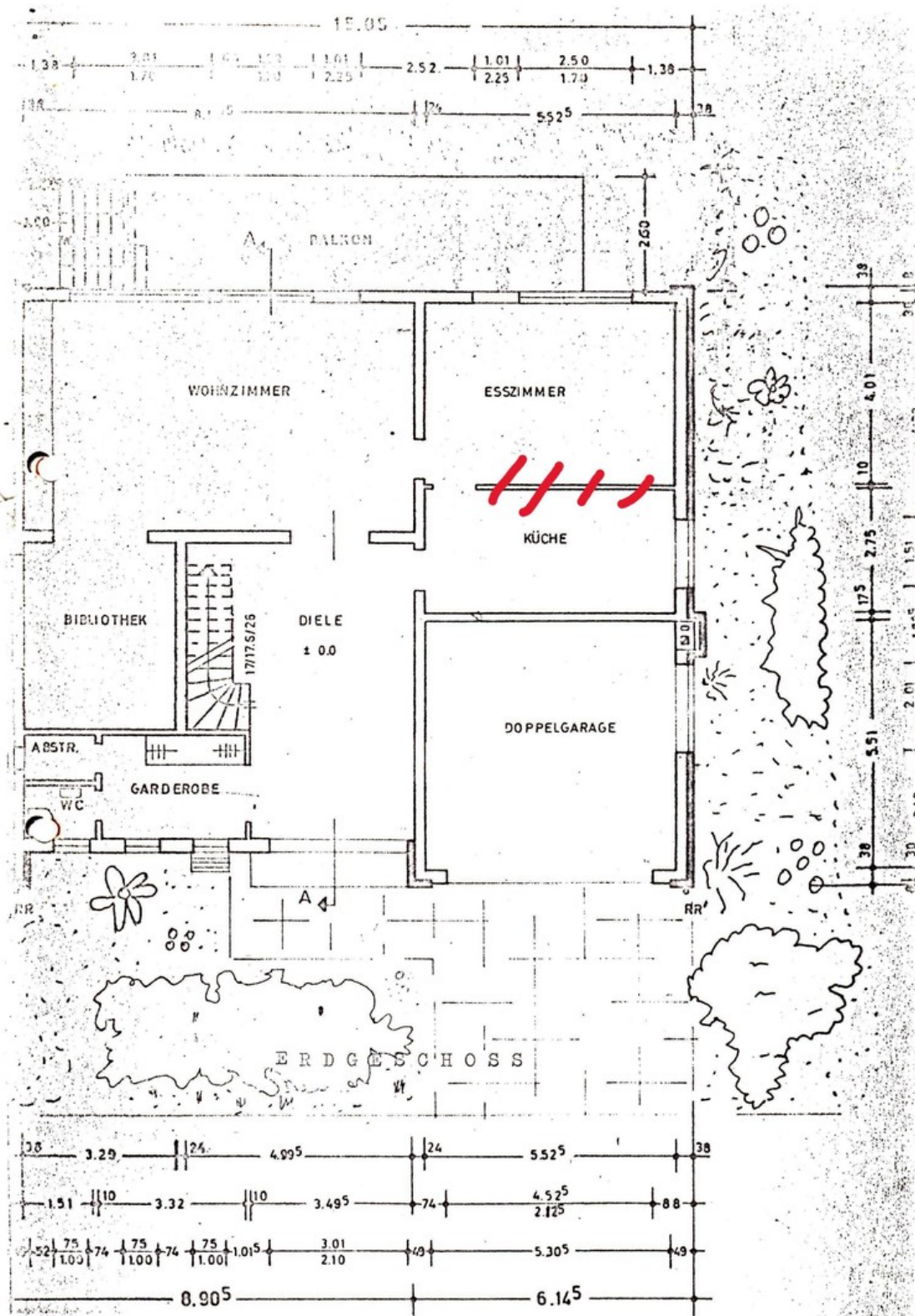
Garten

Exposé - Grundrisse



1. OG

Exposé - Grundrisse



EG

