

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Aldenhoven

**Freistehendes Mehrgenerationen Haus! Provisionsfrei.  
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.**



Objekt-Nr. OM-366593

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **419.000 €**

Ansprechpartner:  
Biewendt

52457 Aldenhoven  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |           |              |                |
|-------------------|-----------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1960      | Zustand      | saniert        |
| Grundstücksfläche | 757,00 m² | Schlafzimmer | 4              |
| Zimmer            | 8,00      | Badezimmer   | 3              |
| Wohnfläche        | 182,00 m² | Garagen      | 1              |
| Nutzfläche        | 130,00 m² | Stellplätze  | 7              |
| Energieträger     | Öl        | Heizung      | Zentralheizung |
| Übernahme         | sofort    |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehendes Mehrgenerationenhaus / Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.

Ab sofort vollständig bezugsfrei!

Provisionsfrei!

Eckdaten der Immobilie:

- ✓ Verfügbar ab: sofort
- ✓ vollständig unterkellert
- ✓ Grundstücksfläche: 757 m<sup>2</sup>
- ✓ Energieausweis und sämtliche Unterlagen liegen vor
- ✓ Wohnfläche: 182 m<sup>2</sup> (aufgeteilt auf zwei Wohneinheiten)

Beschreibung:

Der Grundriss bietet sich besonders gut für ein Mehrgenerationenhaus an, ziehen Sie gemeinsam mit Ihren Eltern/ Schwiegereltern ein, und haben jeweils beide eigene Wohneinheiten.

Die vollunterkellerte Fläche sowie der Dachboden bieten viel Potenzial.

Besonders praktisch ist die Garage mit überdachtem großem Eingangsbereich, so dass Einkäufe bequem im Trockenen ausgeladen werden können.

Die Immobilie wurde 2019 im Erdgeschoss umfassend saniert und verfügt über eine hochwertige Ausstattung:

- Stromverteilung vollständig erneuert
- Lan (Internet) Anschlüsse in allen Räumen
- Badezimmer neu, inkl. Regenschauerduche, XXL Badewanne, Platz für Waschmaschine und Trockner, Fernseher und Lautsprecher
- hochwertiges Parkett und Fliesenböden
- neue Einbauküche mit sehr viel Stauraum; und Extras wie Steckdosen in allen Schränken oder extra breite Schubladen und hochwertige Glas-Schubladenauszüge, Platz für große Kühl-Gefrierkombi
- Hase Kaminofen mit 6,8kW aus 2022
- neu angelegte Parkfläche aus 2020, 1x Wohnmobil/ Gespann + 6 PKW's
- & mehr

Der Kamin aus 2022 und die Parkettböden bieten im Winter eine sehr warme wohlige Atmosphäre.

Die großzügige Küche ist ein Highlight und bietet zusätzlich Platz für einen Esstisch oder eine Kücheninsel in circa 1,0 x 2,5 Meter.

Ein großer Wintergarten sorgt für lichtdurchflutete Räume, der Blick in den gepflegten und liebevoll angelegten Garten, mit vielen Blüh- und Obstpflanzen sowie einem Teich, lässt Urlaubsfeeling aufkommen.

## Überblick Grundriss EG:

- Flur
- Diele
- Zimmer 1 / Wohnzimmer
- Zimmer 2 / mit Einbauschränk
- Zimmer 3
- Abstellraum
- großes Badezimmer
- Gäste-WC
- Wintergarten + Nebenraum

Ein Raum im 1. OG wurde 2019 ebenso saniert, dort liegen mehrere Lan-Anschlüsse nebst vielen Steckdosen. Dieser Raum kann mit der Einliegerwohnung verbunden werden oder separat aus dem Flur betreten werden. Er bietet sich zB als Homeoffice/ Büroraum an.

Die restliche Fläche im 1.OG wurde 2017 vollständig renoviert.

Die Wohnung ist praktisch aufgeteilt und bietet 3 Zimmer + Küche, Diele, Bad, Abstellraum.

Alle Räume sind sehr hell, der überdachte XXL Balkon ist zum sonnen ideal und kann von zwei Zimmern aus betreten werden. Das Badezimmer bietet eine praktische Wanne sowie Platz für eine Waschmaschine.

Der Dachboden bietet Ausbau-Potenzial, aber jetzt bereits sehr viel Stauraum.

Der liebevoll und pflegeleicht angelegte Garten mit üppigen Blühpflanzen, viel Obst und einem großen Teich und Bachlauf laden zum Entspannen ein.

Mehrere Terrassen bieten viele Ruhemöglichkeiten aus verschiedenen Perspektiven sowie viel Platz für z.B. eine Sitzlounge und einen großen Esstisch mit Grillplatz an. Die zwei Gartenhäuser bieten ausreichend Stauraum für Gartengeräte und diverse Gartenmöbel.

Das Haus ist vollständig bezugsfrei und in einem guten gepflegten Zustand, Sie können sofort einziehen.

Optional bieten sich viele weitere Möglichkeiten der individuellen Gestaltung an.

Melden Sie sich gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.  
Provisionsfreier Verkauf.

## Ausstattung

- ✓ beide Wohneinheiten ab sofort frei
- ✓ Mögliche Mieteinnahmen durch Einliegerwohnung oder als Mehrgenerationen Haus nutzbar
- Privatverkauf, provisionsfrei
- ✓ 2020 neu angelegte große Parkfläche
- ✓ Wohnmobil-/Anhänger-Stellplatz
- ✓ überdachter Eingangsbereich
- ✓ mehrere Terrassen im Garten
- ✓ überdachter XXL Balkon

- ✓ üppiger Wintergarten
- ✓ Vollunterkellert
- ✓ E-Ladesäule
- ✓ Einbauküche verbleibt im Haus mit folgenden Geräten: NEFF Induktionskochfeld mit Dunstabzug, 8950,00€ VB
- ✓ Hase Kaminofen mit Edelstahlverrohrung aus 2022 mit 6,8kW verbleibt im Haus. 3450,00€ VB
- ✓ EG 2019 saniert: Stromverteilung vollständig erneuert, überall LAN-Anschlüsse, Smart-Home, Böden neu/ Parkett aufbereitet, vollständig neues Badezimmer + Gäste WC, neue Einbauküche, neuer Kamin inkl Edelstahl Verrohrung
- ✓ OG 2019 ein Raum saniert: Stromverteilung vollständig erneuert, mit LAN-Anschlüssen
- ✓ OG 2017 vollständig renoviert

## **Sonstiges**

Privatverkauf. Provisionsfrei. Ausschluss von Gewährleistung.

## **Lage**

Das Objekt liegt im Kernort Aldenhoven in einer ruhigen Seitenstraße.

Geschäfte/ Park/ Feldweg fußläufig.

Ideale AB-Anbindung nach Aachen, Köln, Düsseldorf.

Jegliche Infrastruktur wie Supermärkte, Ärzte und Cafés sind fußläufig erreichbar.

In die Natur gelangen Sie in wenigen Gehminuten, wo auch ein Radweg Richtung Jülich und Alsdorf entlang führt.

Zu Fuß oder auf dem Rad, hier haben Sie alle Möglichkeiten.

Berufspendler gelangen durch die hervorragende Verkehrsanbindung an die A4 und A44 ideal zB. nach Köln, Aachen, Düsseldorf.

Öffentlicher Nahverkehr ist fußläufig erreichbar, also perfekt für Familien geeignet.



# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 197,90 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | F                |

## Exposé - Galerie



Großes Vordach mit Garage

# Exposé - Galerie



Blick aufs Haus mit Parkfläche



Küche im EG



# Exposé - Galerie



Küche im EG



Zimmer 1 im EG

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 im EG



Zimmer 2 im EG



# Exposé - Galerie



Zimmer 3 / Wohnzimmer im EG



Zimmer 3 / Wohnzimmer im EG



# Exposé - Galerie



Badezimmer im EG



Badezimmer im EG

# Exposé - Galerie



Badezimmer im EG



Gäste WC im EG



# Exposé - Galerie



Diele EG



Wintergarten



# Exposé - Galerie



Balkon 1. OG



Zimmer 1 im 1. OG



# Exposé - Galerie



Zimmer 2 im 1. OG



Zimmer 3 im 1. OG



# Exposé - Galerie



Zimmer 4 im 1. OG



Badezimmer im 1.OG

# Exposé - Galerie



Diele im 1. OG



Küche im 1. OG



# Exposé - Galerie



Blick vom Garten aufs Haus



Sicht Wintergarten zum Garten



# Exposé - Galerie



Große Terrasse vor Wintergart



Sicht von oben



# Exposé - Galerie



Sicht von oben



Sicht von Oben, Gartenseite

The drawing consists of two parts: a perspective view at the top and a detailed floor plan of the ground floor below.

**Perspective View (Top):** Shows a three-story house with a gabled roof. The ground floor has large windows and a central entrance. The second floor has a balcony with a railing. The third floor has a smaller balcony. A person is standing to the right of the house for scale.

**Floor Plan (Bottom):** A detailed architectural drawing of the ground floor (ERDGESCHOSS). The plan includes the following rooms and features:

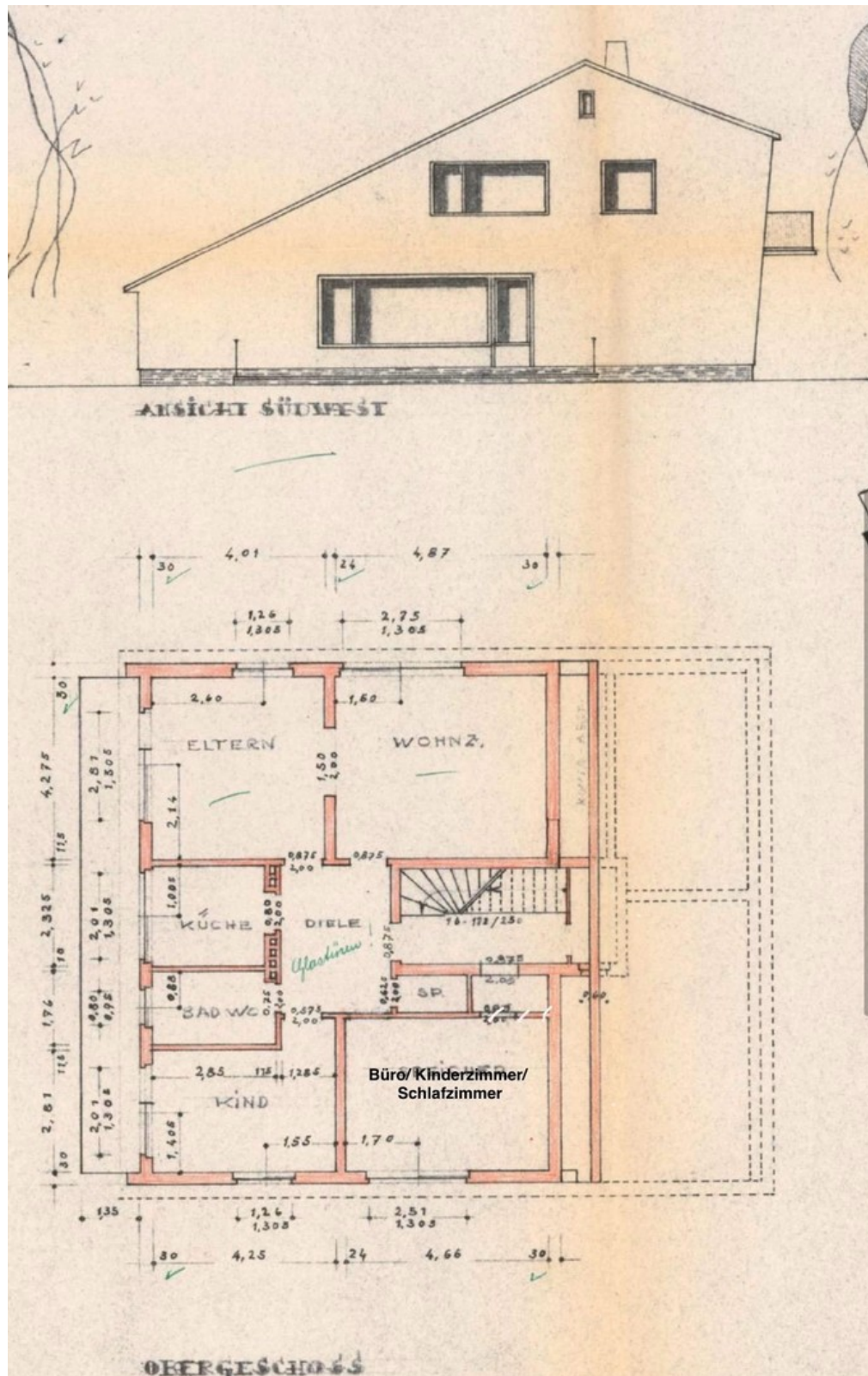
- Wintergarten:** A large sunroom at the rear of the house, measuring 14.53m by 5.00m.
- Küche (Kitchen):** Located on the left side, measuring 2.14m by 2.51m. It includes a dining area (ESSTISCH) and a breakfast nook (FRÜHSTÜCKSTISCH).
- Wohnz. (Living Room):** A large central room measuring 3.13m by 3.13m, featuring a fireplace and a large window.
- Garage:** Attached to the right side of the house, measuring 5.01m by 2.00m.
- Badezimmer (Bathroom):** Located near the kitchen, measuring 0.875m by 0.875m.
- Gäste WC (Guest Toilet):** Located near the bathroom, measuring 0.875m by 0.875m.
- Kinderzimmer (Children's Room):** Located at the front left, measuring 1.53m by 2.51m.
- Elternzimmer (Parents' Room):** Located at the front right, measuring 2.51m by 2.51m.
- Staircase:** A central staircase leading to the upper floors.
- Other rooms:** Includes a "Großes" (Large) room, a "Küche" (Kitchen), a "DINING" area, and a "KINDER" (Children's) room.

The floor plan includes numerous dimensions in meters (m) and centimeters (cm), as well as a scale bar at the bottom indicating 0, 5, 10, 20, 30, 40, 50, 60, 70, 80, 90, 100 cm.

[www.ohne-makler.net/expose/366593](http://www.ohne-makler.net/expose/366593)

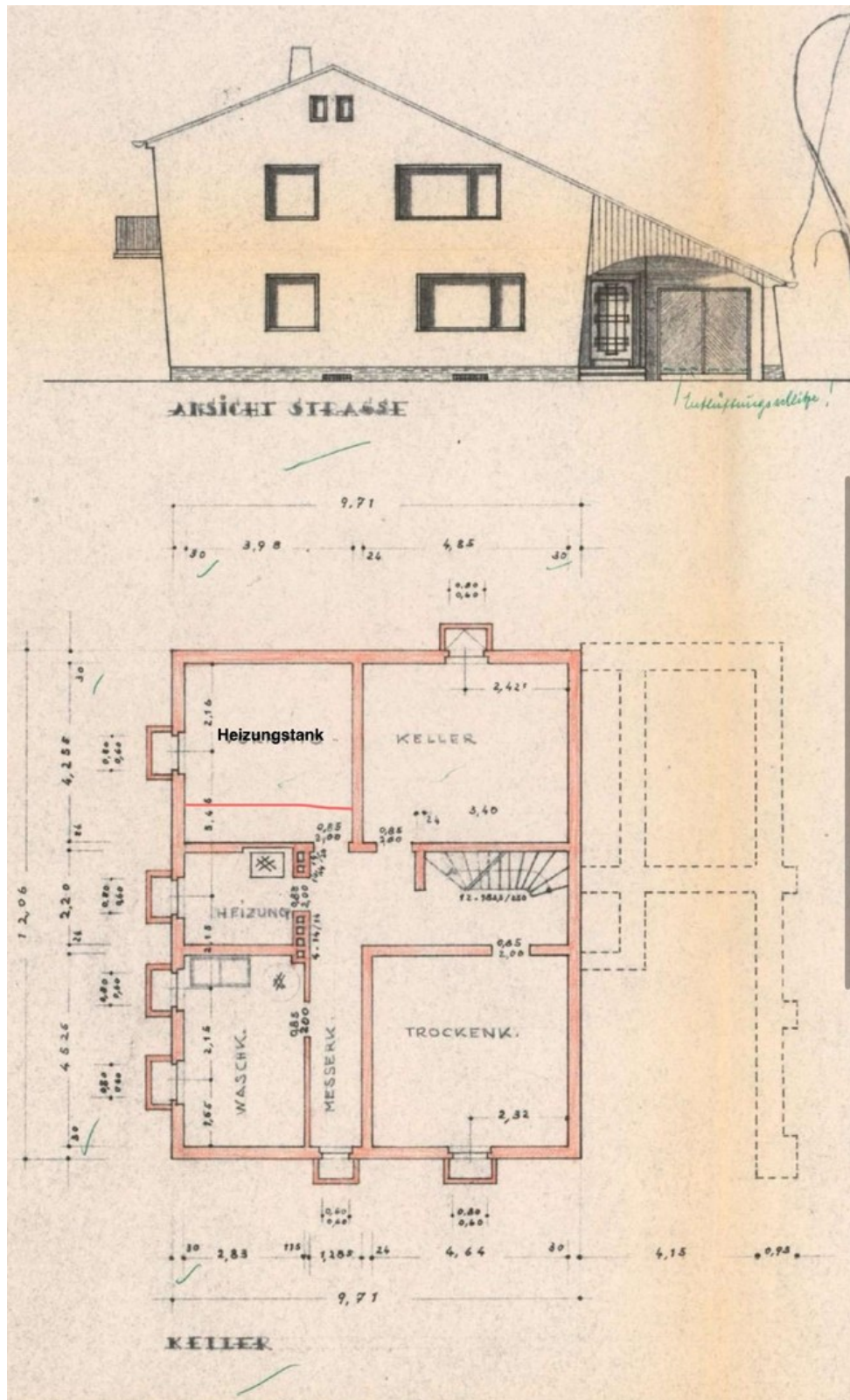


# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG

# Exposé - Grundrisse



## Grundriss Keller