

Exposé

Reihenhaus in Eschweiler

Großes Reihenhaus in Eschweiler



Objekt-Nr. **OM-389789**

Reihenhaus

Verkauf: **338.000 €**

Mobil: 0160 96580815

52249 Eschweiler
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1903	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	715,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	178,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	50,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das bezugsfertige Einfamilienhaus bietet mit 178qm Wohnfläche viel Platz und lässt sich dadurch auch als Mehrgenerationenhaus nutzen. Viele Möglichkeiten für Spiel und Erholung bietet das großzügige Grundstück (715qm) mit Hof, pflegeleichtem Garten und Schuppen. Dieser verfügt über elektrisches Licht und eine Steckdose.

Ausstattung

Das 1903 erbaute Reihenmittelhaus wurde 2002 kernsaniert. Im Rahmen der Kernsanierung wurden folgende Punkte realisiert:

- Neuer Dachstuhl mit großen Gauben durch die Zimmerei Ludwig Engels aus Eschweiler.
- Neuer Betonringanker zur Fixierung der Fußpfette des neuen Dachstuhls.
- Durch die neue Dachstuhlkonstruktion (große Leimbinder über die gesamte Gebäudebreite) sind im 2. Obergeschoss keine tragenden Wände erforderlich.
- Sparrendämmung mit 200mm Rockwool Steinwolle bzw. 120mm im Bereich der Gauben
- Neue Geschossdecken im 1.OG durch die Zimmerei Ludwig Engels in Eschweiler.
- U-Träger als Auflage für die Deckenbalken im 1.OG.
- Fachwerkwand in 1.OG tragend.
- Neue Betonstürze als Auflage für die Deckenbalken im EG.
- Fenster und Rollläden wurden durch die Schreinerei Ludwig Engels in Eschweiler überwiegend erneuert
- Neue Dacheindeckung sowie Sprenglerarbeiten durch die Fa. Schröteler & Engels in Eschweiler.
- Der alte Putz der verbliebenen tragenden Wände wurde komplett entfernt und neuer Putz (MP75) wurde durch eine Putzfirma aufgebracht.
- Die komplette Elektroinstallation wurde einschließlich Zählerkasten erneuert.
- FI-Sicherungen wurden installiert (Fa. Schönenborn in Eschweiler).
- Sämtliche Trinkwasserleitungen wurden durch 3-Schicht Verbundrohre ersetzt.
- Filter und Druckminderer hinter Hauseingang.
- Sämtliche Abwasserleitungen wurden bis vor das Haus erneuert.
- Sämtliche Heizungsrohrleitungen wurden durch 3-Schicht Verbundrohre ersetzt.

Das Gas-Brennwertgerät (Vaillant) wurde 2018 neu installiert (Fa. Scheuer in Eschweiler).

Die großzügige Heizkörperauslegung (19 Stück) ermöglicht eine niedrige Vorlauftemperatur.

Die Warmwasserversorgung erfolgt durch einen vom Brennwertgerät beheizten 160 Liter Edelstahlspeicher mit Zirkulationspumpe.

Der Gewölbekeller wird durch eine Taupunktregelung (Fa. Schwille) belüftet und entfeuchtet.

Eine Tauchpumpe mit automatischer Steuerung dient der Sicherung des Kellers.

Die nicht tragenden Wände sind in Trockenbauweise errichtet, wodurch eine andere

Raumaufteilung mit geringerem Aufwand ggf. zu realisieren wäre

Die Außenwände der Hofseite sind mit Mineralwolle gedämmt und mit Keilschalung aus Douglasie verkleidet.

Im 2.OG befindet sich eine funktionstüchtige Split Klimaanlage

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Kein Sanierungsstau. Das Haus ist bezugsfertig. Alles funktioniert einwandfrei.

Lage

Ausgezeichnete Verkehrsanbindung: In 25 Minuten sind Sie von hier aus mit dem Bus, der halbstündig von 5:00 – 23:30 Uhr fährt, in Aachen.

Mit den Autobahnen A4 (Distanz 0,7km) und A44 und mehreren Bahnhöfen erreichen Sie auch schnell die gesamte Rhein-Ruhr-Region.

Auch die Flughäfen Köln/Bonn und Düsseldorf sind schnell zu erreichen.

Kindergärten, Schulen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in nächster Umgebung fußläufig erreichbar.

Sehr geringe Hochwassergefährdung. Auch nicht in 2021.

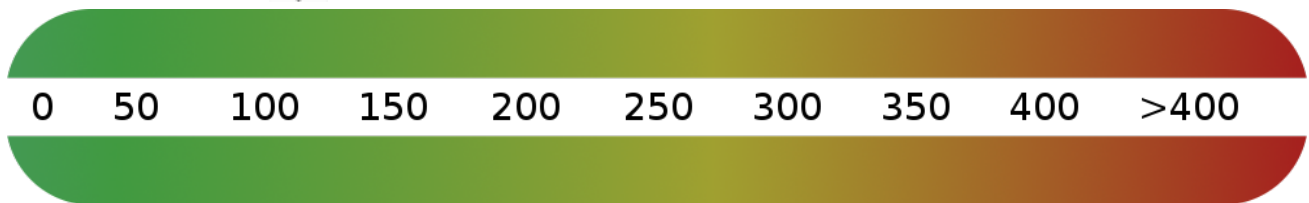
Esweiler selbst ist eine aufstrebende Mittelstadt mit rund 60.000 Einwohnern, die zwischen Aachen und Köln liegt. Die Stadt bietet eine ausgewogene Mischung aus urbanem Leben und Natur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	115,40 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



1.OG Wohnraum

Exposé - Galerie



2.OG Schlafrum 4 Straßenseite



2.OG Schlafrum 4 Straßenseite

Exposé - Galerie



2.OG Schlafrum 5 Hofseite



2.OG Schlafrum 5 Hofseite

Exposé - Galerie



2.OG Schlafrum Hofansicht



2.OG Vollbad

Exposé - Galerie



1.OG offener Wohnbereich



1.OG offener Wohnbereich

Exposé - Galerie



1.OG Hauswirtschafts-Heizraum



EG Diele

Exposé - Galerie



EG Schlafrum 1



EG Schlafrum 2

Exposé - Galerie



EG Schlafrum 3



EG Duschbad

Exposé - Galerie



Hofansicht

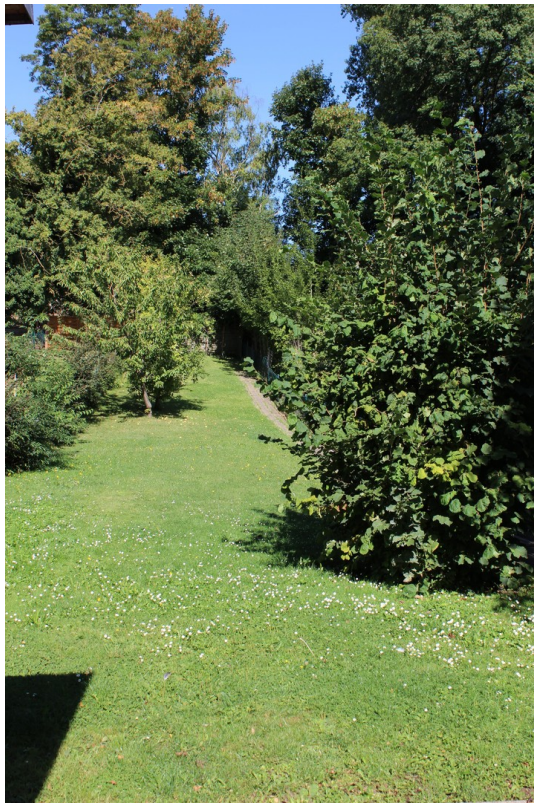


Hof

Exposé - Galerie

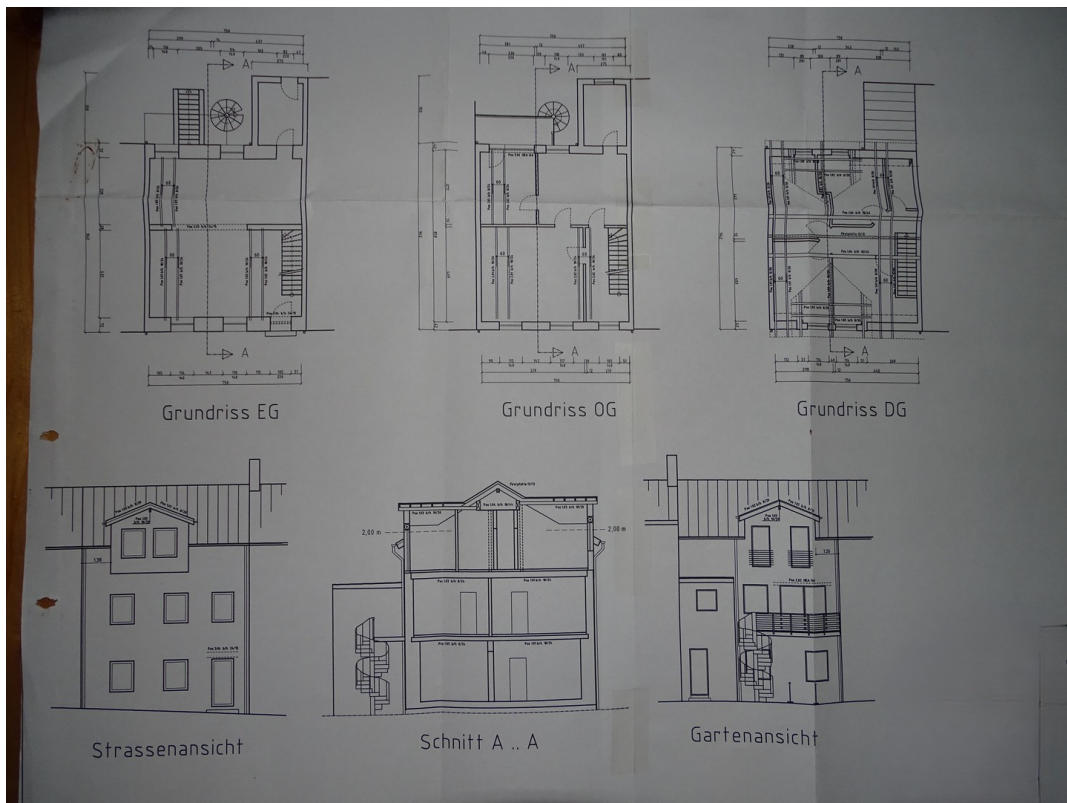


Gewölbekeller Hofseite



Garten

Exposé - Grundrisse



Grundriss