

Exposé

Einfamilienhaus in Kreuzau

Besonderes Einfamilienhaus



Objekt-Nr. **OM-445785**

Einfamilienhaus

Vermietung: **1.850 € + NK**

Ansprechpartner:
Martin

52372 Kreuzau
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	3.000,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	200,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Nebenkosten	350 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.700 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es steht ein repräsentatives Einfamilienhaus in Kreuzau-Untermaubach zur Vermietung.

Es verfügt über fünf Zimmer, die als Schlafzimmer in Frage kommen, eine Küche, ein großes Wohnzimmer, ein Kaminzimmer, einen Abstellraum, zwei Badezimmer, eine Sauna und einen Wintergarten. Die Wohnfläche beträgt ca. 200 m². Es hat drei Geschosse. Es ist nach Süden ausgerichtet und daher freundlich hell. Man genießt einen traumhaften Ausblick auf die Burg, das Rurtal und die Mausaul. Ein nach Süden ausgerichteter, überdachter Balkon lädt zum Sonnenbaden ein.

Der malerische Garten ähnelt einem Park: er ist ca. 3000 m² groß und verfügt über einen alten Baumbestand. Es finden sich sowohl sonnige als auch schattige Plätze zum Verweilen und Erholen. Der Garten grenzt an eine Wiese, auf der Pferde weiden und nahezu täglich Rehe zu beobachten sind. Er ist in Hanglage angelegt und durch Trockenmauern terrassiert. Hier schlägt das Herz jedes Gartenliebhabenden höher! Eine perfekte Oase, in der Kinder den ganzen Tag spielen können...

Ein separater Baukörper, ehemals ein Schwimmbad, derzeit als Stauraum genutzt, steht für Ideen zur Verfügung. Das separate Gebäude eignet sich nach Umbau beispielsweise als Büroraum, Atelier, Yoga-Studio oder Ähnliches. Perfekt, um Arbeiten und Wohnen an einem Ort zu kombinieren. Es könnten ca. 70 m² Grundfläche aktiviert werden. Hier müssten bei Interesse Ideen auf Realisierbarkeit geprüft werden. Eine Weiternutzung als großzügiger Unterstellraum ist jedoch auch möglich.

Eine Doppelgarage sowie vier weitere Stellplätze runden das Paket ab.

Die Rurtalbahn ist fußläufig in ca. 12 Minuten erreichbar und verbindet zuverlässig in ausreichendem Takt mit der Stadt Düren oder Richtung Heimbach. Busse steuern den Ort ebenfalls an.

Das Objekt ist geeignet für größere Familien oder auch Homeofficetreibende. Es ist perfekt für Naturliebhaber, die Platz und Ruhe suchen und sich entfalten wollen, aber gleichzeitig das kulturelle Leben in nahe gelegenen Großstädten wie Aachen (ca. 45 Min), Köln, Bonn (je 1h) oder Düsseldorf (1,25h) in akzeptabler Entfernung nicht missen wollen.

Grundsätzlich ist auch ein Umbau des separaten Baukörpers zu Wohnzwecken denkbar und anschließende Vermietung an bis zu zwei Personen möglich, die sich bei vergünstigter Miete um das Anwesen kümmern, um das Haupthaus als Ferienhaus für Erholungssuchende zu nutzen.

Die Miethöhe ist verhandelbar, je nach Fähigkeiten (kleinere Reparaturen in Eigenleistung) und optionaler Mitnutzung des separaten Baukörpers.

Auf dem Dach ist ein 8kWp PV-Anlage mit 10 kWh-Speicher installiert, so dass eine vergünstigte Eigennutzung des selbst erzeugten Stroms möglich ist.

Ein späterer Verkauf der Immobilie an den kommenden Mieter/-in ist nicht ausgeschlossen.

Unter Angabe Ihres vollständigen Namens und Ihrer Adresse kann gerne ein Besichtigungstermin vereinbart werden.

Wir freuen uns auf aussagekräftige Zuschriften mit Ihren Ideen und Vorstellungen.

Ausstattung

Das Haus verfügt über eine überdurchschnittlich solide Bausubstanz. Das Haus wird unmöbliert vermietet.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Objekt befindet sich in Kreuzau-Untermaubach. Der Ort zeichnet sich durch ein intaktes soziales Umfeld und eine hohe Familiendichte aus. Ein Kindergarten befindet sich im Ort, eine Grundschule im Nachbarort Obermaubach. Weiterführende Schulen finden sich in Kreuzau und Düren. Im 5km entfernten Kreuzau befinden sich alle Geschäfte für den täglichen Bedarf. Ebenso befindet sich in Kreuzau ein bekanntes Freizeitbad.

Der Bahnanschluss sowie Busverbindungen ermöglichen Mobilität über die Kfz-Nutzung hinaus.

Die Gegend zeichnet sich durch eine sanfte Hügellandschaft aus, die traumhafte Blicke bis zum Siebengebirge ermöglicht und hervorragende Möglichkeiten zum Wandern bietet. Das Staubecken Obermaubach oder der etwas weiter entfernte Rursee laden zudem zu wassersportlichen Aktivitäten ein.

Im Ort befinden sich überdies ein Tennisverein und ein Fußballplatz. Für Pferdefreunde bietet sich die Unterbringung von Pferden auf einem fußläufig erreichbaren Pferdehof oder auf umliegenden Gestüten an.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohn- / Esszimmer



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer im OG

Exposé - Galerie



Badezimmer im OG



Schlafzimmer im Souterrain

Exposé - Galerie



Badezimmer im Souterrain