

Exposé

Doppelhaushälfte in Simmerath

DHH in ruhiger Anliegerstraße in Simmerath Lammersdorf



Objekt-Nr. OM-315059

Doppelhaushälfte

Verkauf: **388.000 €**

Ansprechpartner:
V. Elsner-Kreutz

52152 Simmerath
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1990 | Übernahme | sofort |
| Grundstücksfläche | 438,00 m ² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 4 |
| Zimmer | 5,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 143,65 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 17,77 m ² | Stellplätze | 3 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird hier eine solide Doppelhaushälfte in Massivbauweise mit Wärmeverbundsystem in Simmerath Lammersdorf. Auf 143,65 Quadratmeter verteilen sich fünf Zimmer, Küche, Bad und ein Gäste-WC. Zusätzlich gibt es zwei Abstellräume und eine Garage mit einem weiteren Abstellraum. Vor der Garage befindet sich ein Stellplatz und je nach Wagengröße können noch ein bis zwei weitere Wagen auf dem Grundstück abgestellt werden. In 2019 wurde eine energiesparende Gas-Brennwerttherme eingebaut, außerdem wurden diverse Fenster und die Haustür ausgetauscht, so dass das Haus mit der Energieeffizienzklasse C heraussticht. Das Haus verfügt außerdem über einen Glasfaseranschluss, eine massive Glas-Alu-Terrassenüberdachung und eine weitere Terrasse davor (die nicht mit in die Gesamtquadratmeterzahl eingerechnet wurde). Die Terrasse hat eine Süd-West-Ausrichtung. Der Garten ist üppig mit Heckenpflanzen bepflanzt, die Terrasse ist dadurch nicht einsehbar. Der Garten ist naturnah und pflegeleicht gestaltet.

Ausstattung

In das Objekt wurde regelmäßig investiert. So wurden in 2008 die Böden im Flur und den Nassräumen neu gefliest und im 1. OG Klick-Parkett verlegt, in 2013 eine Metall-Alu-Glas-Terrassenüberdachung angebaut, 2019 die Heizung in eine energiesparende Gas-Brennwerttherme getauscht, zwischen 2000 und 2020 mehrere Fenster bzw. die Terrassentür getauscht, in 2020 eine hochwertige Haustür eingebaut, eine Paketbox aufgestellt und der Vorgarten in modernem Muster gepflastert.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bitte legen Sie vor Besichtigung eine Finanzierungszusage vor.

Alle Angaben ohne Gewähr. Zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten.

Lage

Das Haus liegt in einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr mit direktem Zugang zu Feldern und dem Wald, der zu schönen Spaziergängen oder Joggingtouren einlädt.

Die Immobilie befindet sich in Simmerath im Ortsteil Lammersdorf in der Städteregion Aachen.

Die Schnellbuslinie SB63 nach Aachen-Bushof ist fußläufig zu erreichen (400 m). In näherer Umgebung befindet sich ein Restaurant, ein Imbiss und ein Café. Auch eine Kneipe, ein Obst- und Gemüsegeschäft, eine Fleischerei und ein Museum befinden sich im Ort. Ebenfalls im Ort liegen eine Grundschule und zwei Kindergärten. Weiterführende Schulen sind alle mit dem (Schul-)Bus zu erreichen.

Einstiege zu Spazier- und Wanderwegen liegen direkt vor der Tür, der Einstieg zum Vennbahnweg (Premium-Radweg) liegt ca. 700 m entfernt. Im Ort ist die Anmietung von Pferdeboxen möglich. Außerdem gibt es im Ort einen Fußball- und einen Turn-Verein

In den Nachbarorten Simmerath (4 km) und Roetgen (7 km) finden Sie zudem mehrere Ärzte, ein kleines Krankenhaus, Apotheken, Buchläden, Boutiquen, Supermärkte, Baumärkte, einen Elektromarkt, Poststellen u. v. m.

Auch die historische Stadt Monschau und der Rursee sind mit kurzen Autofahrten schnell zu erreichen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 92,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Vorderansicht

Exposé - Galerie



Rückansicht



Überdachte Terrasse

Exposé - Galerie

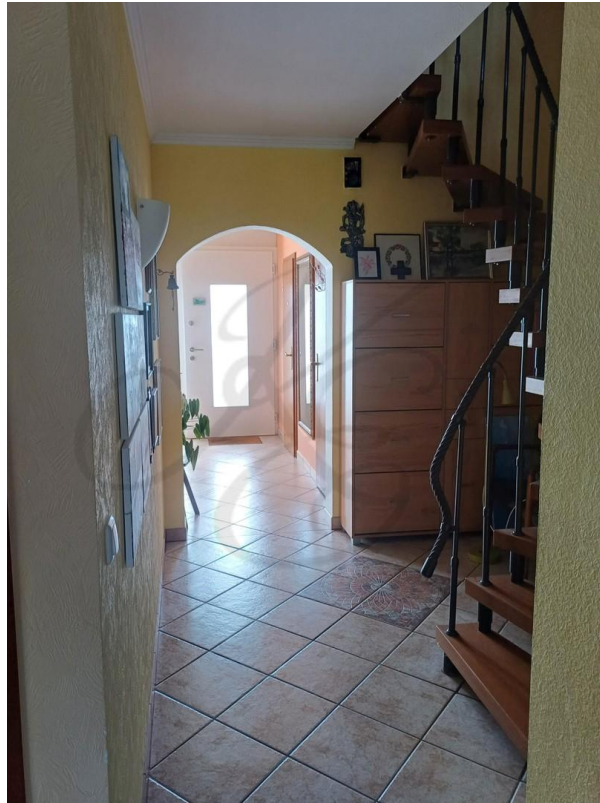


Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Blick in Flur und Diele EG



Blick Küche und Flur EG

Exposé - Galerie

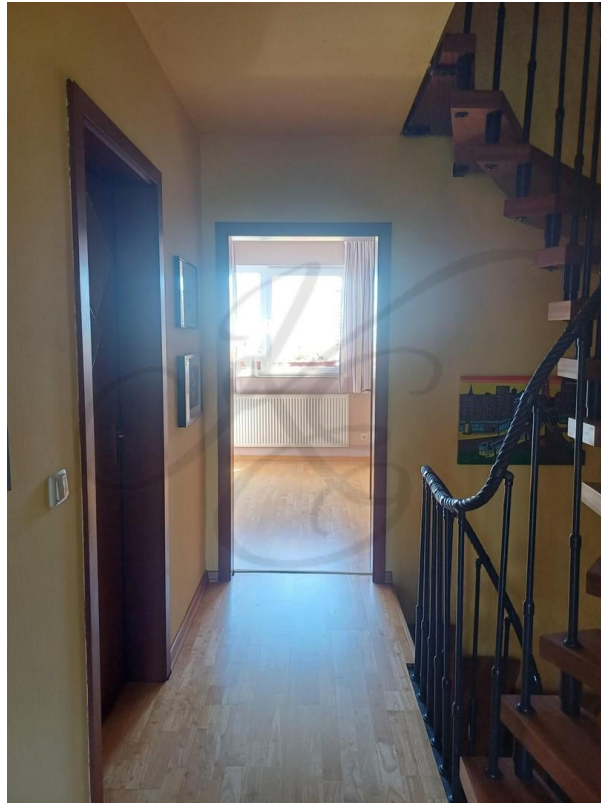


Küche EG



Zimmer vorne 1. OG

Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Bad 1. OG

Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Bad 1. OG

Exposé - Galerie

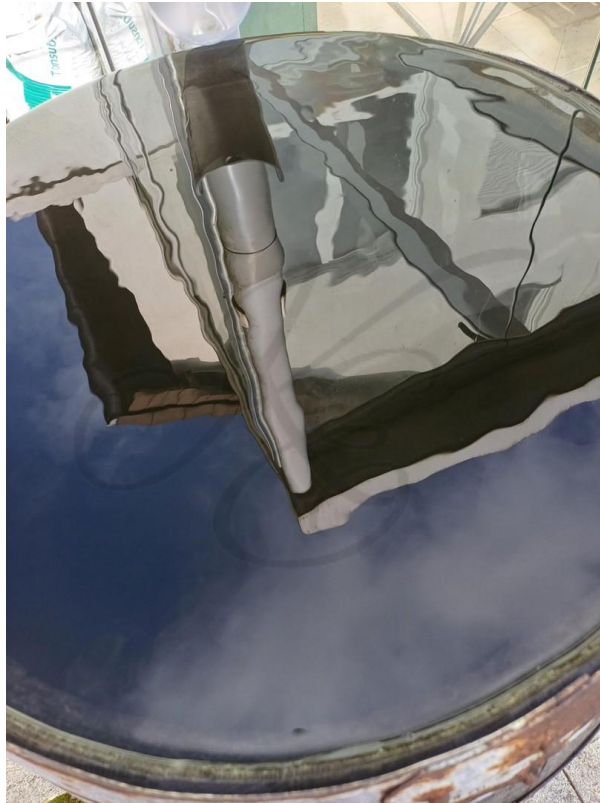


Zimmer hinten 1. OG



Zimmer hinten 1. OG

Exposé - Galerie



Wasser auffangen



Garten

Exposé - Galerie

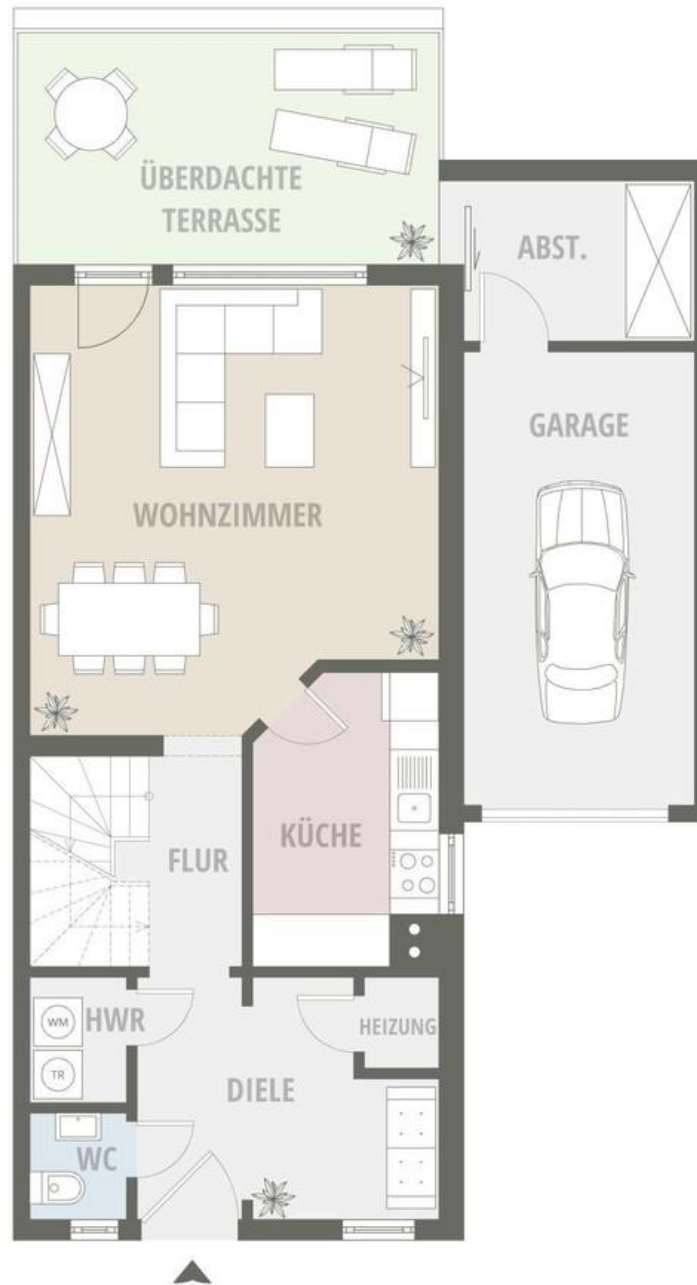


Garten



Garten

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



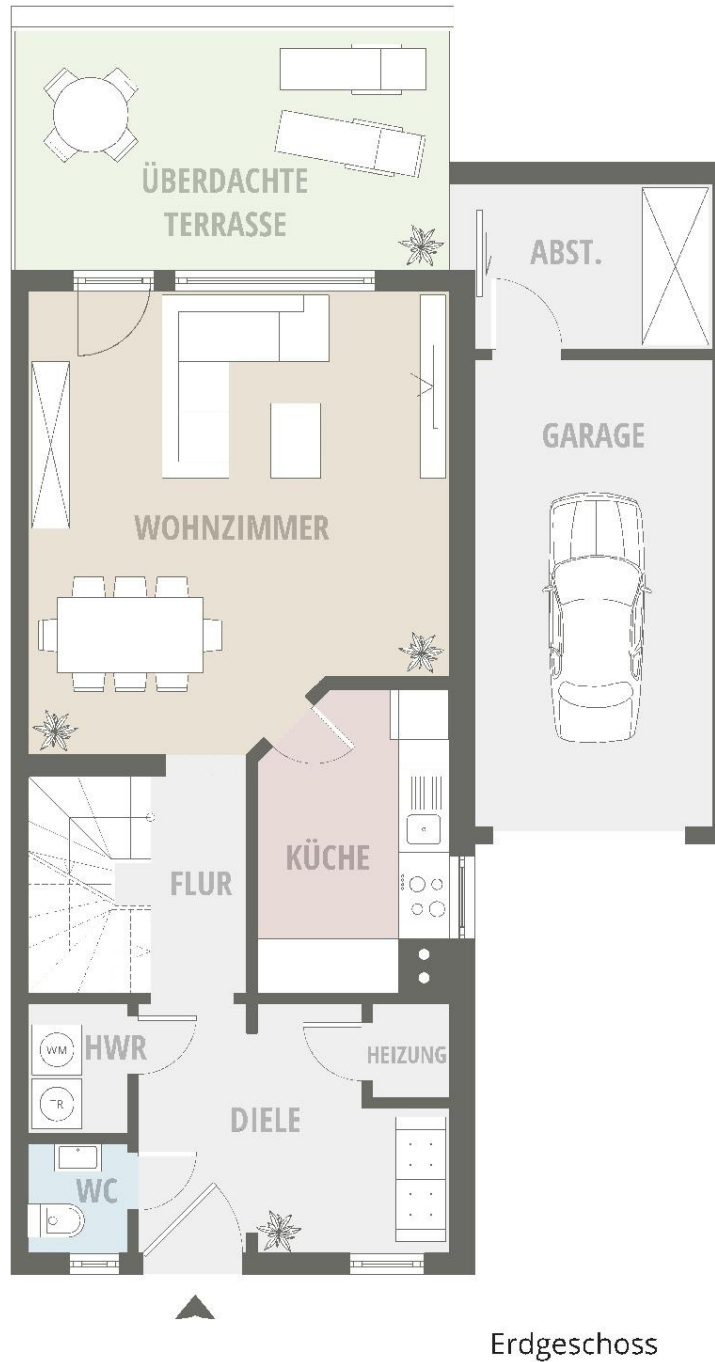
1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

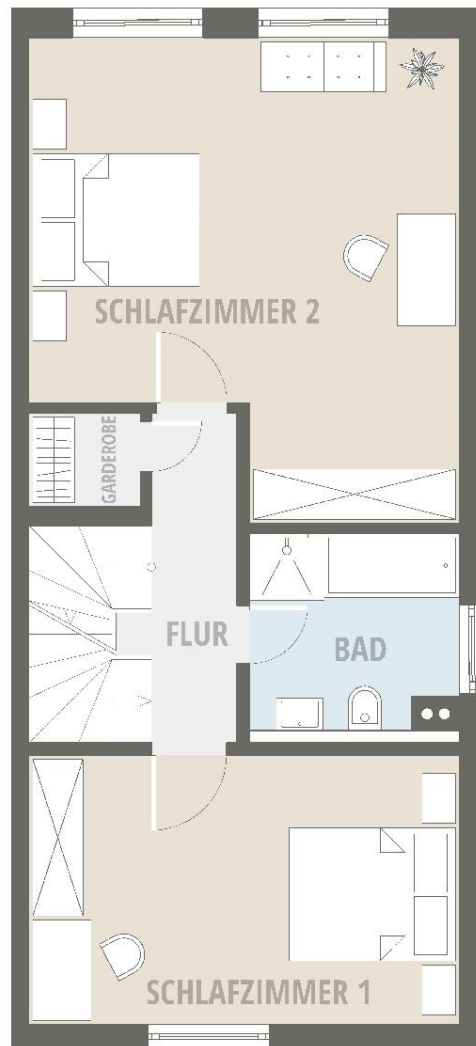


2. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

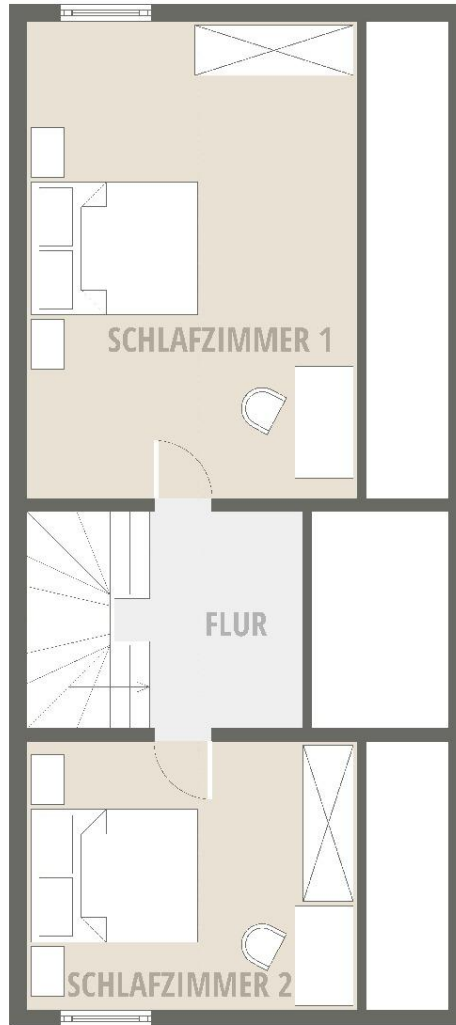


Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



2. Obergeschoss