

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Simmerath

### DHH in ruhiger Anliegerstraße in Simmerath Lammersdorf



Objekt-Nr. OM-315059

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **388.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Kreuz

52152 Simmerath  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	438,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	143,65 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	17,77 m <sup>2</sup>	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 in der Diele 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, Gäste-WC

## Sonstiges

Wir vergeben Besichtigungstermine nur gegen Vorlage einer Finanzierungszusage.

Eine Finanzierungszusage bestätigt lediglich, dass es für Sie möglich ist, diese Immobilie zu finanzieren. Diese Zusage erhalten auch Interessenten, die mit Barvermögen oder Immobilienbesitz finanzieren möchten.

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, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



Eingangstür

# Exposé - Galerie



Vorderansicht



Rückansicht



# Exposé - Galerie



Überdachte Terrasse

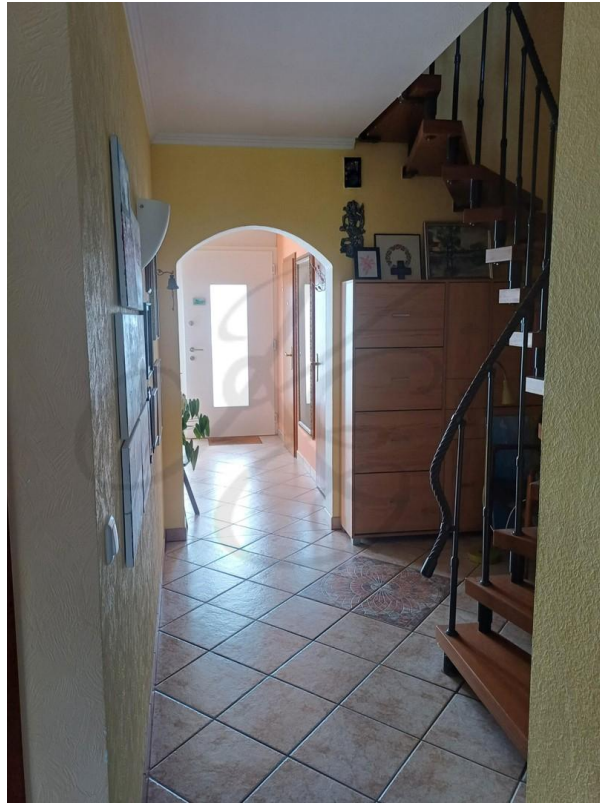


Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Blick in Flur und Diele EG



Blick Küche und Flur EG



# Exposé - Galerie



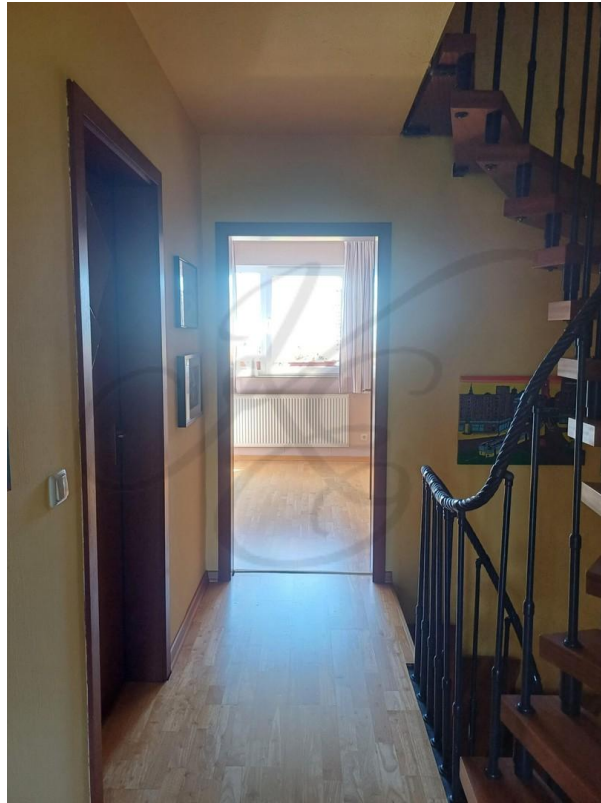
Küche EG



Zimmer vorne 1. OG



# Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Bad 1. OG

# Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Bad 1. OG

# Exposé - Galerie



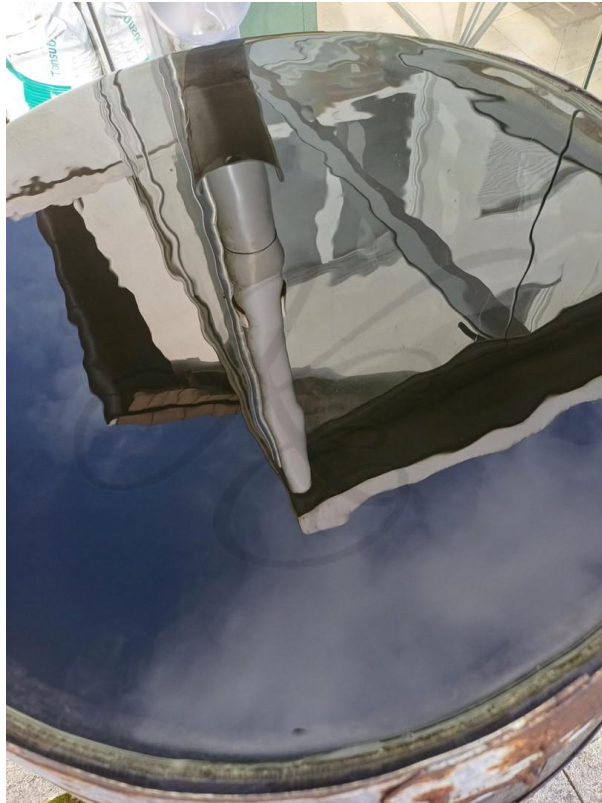
Zimmer hinten 1. OG



Zimmer hinten 1. OG



# Exposé - Galerie



Wasser auffangen



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten



# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse



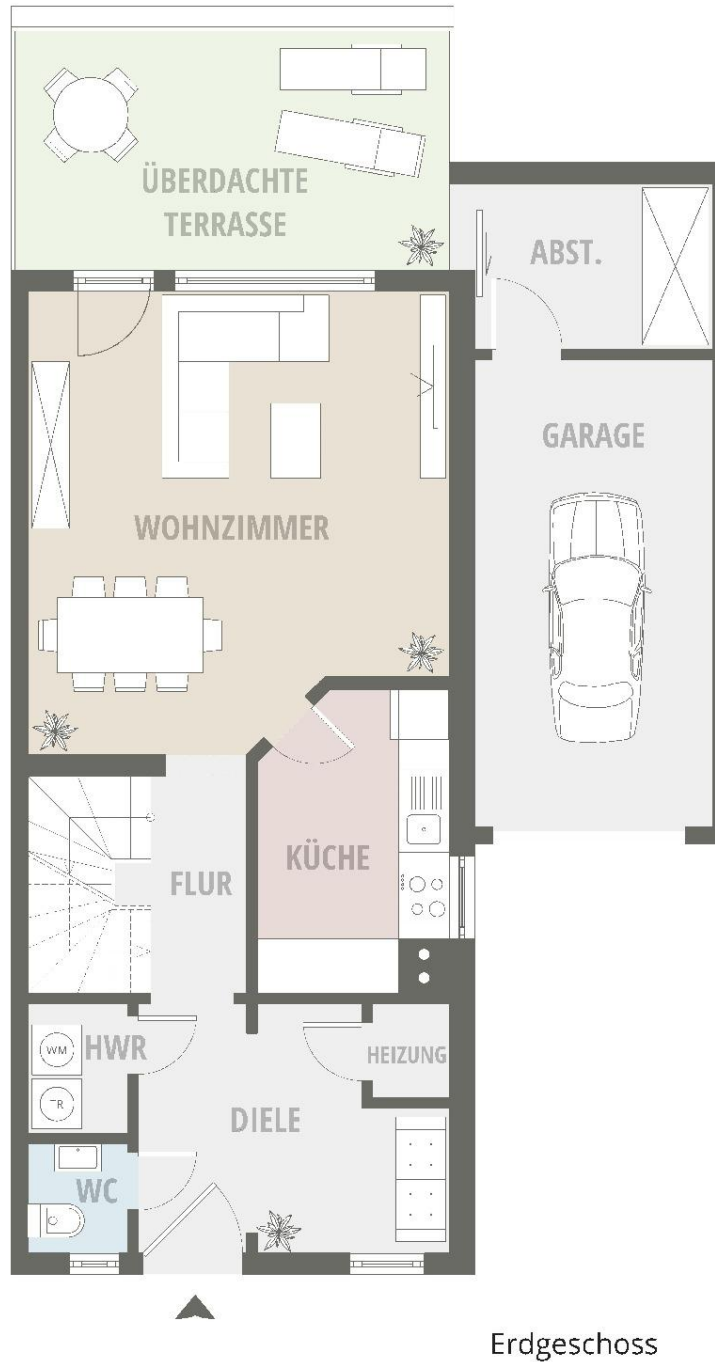
1. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



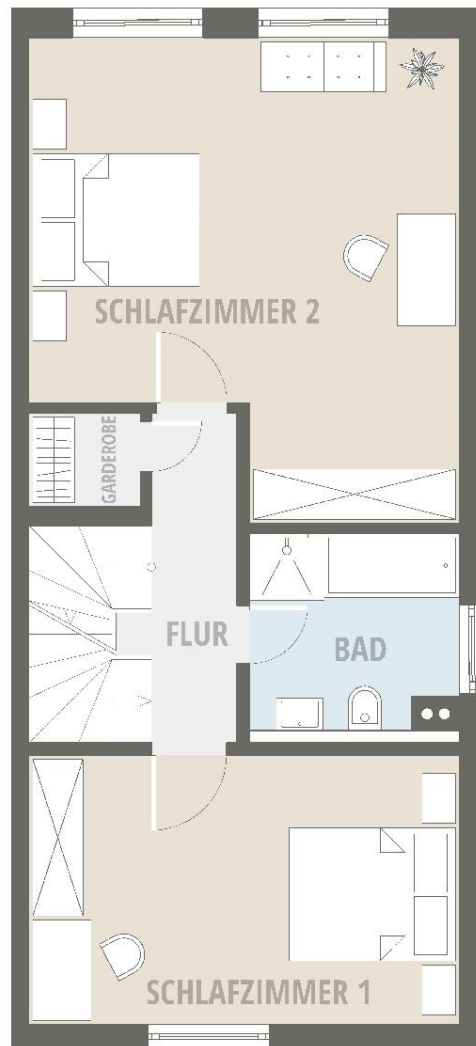
2. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



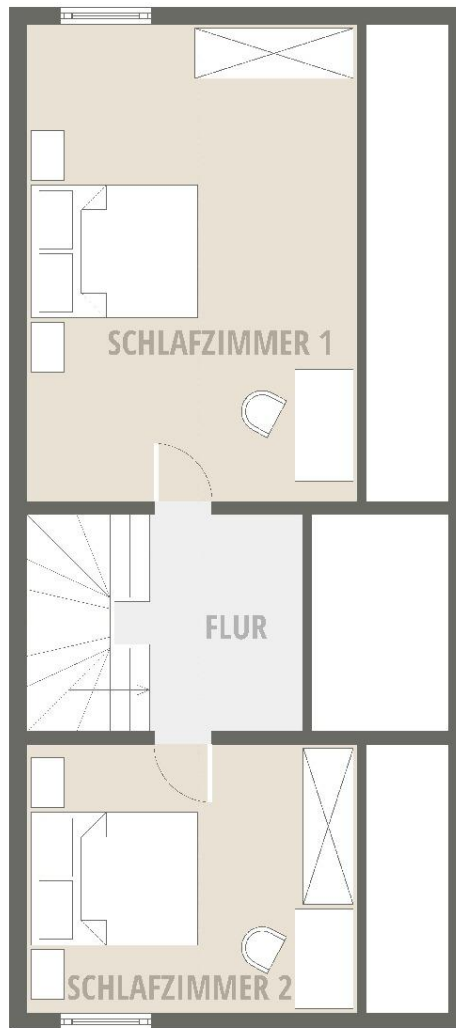


# Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



2. Obergeschoss