

# Großes freistehendes Einfamilienhaus mit separatem Büro



**52372 Kreuzau - Winden**

<b>Wohnfläche:</b>	<b>ca. 194 m<sup>2</sup></b>
<b>Büro:</b>	<b>ca. 53 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche:</b>	<b>ca. 550 m<sup>2</sup></b>
<b>Zimmer:</b>	<b>7</b>
<b>Kaufpreis:</b>	<b>596.000 €</b>

Kontaktaufnahme nur unter E-Mail [krwi@2w-energie.com](mailto:krwi@2w-energie.com)

**Lage :**

Das hier angebotene Haus mit Südlage, befindet sich in einem verkehrsberuhigten Ortsteil in einer 30er Zone. Es liegt in einem reinen Wohngebiet im Ortsteilbereich von Winden in der Gemeinde Kreuzau. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs können rund um die Kreuzauer City fußläufig, mit dem Fahrrad oder dem Auto in kürzester Zeit erreicht werden. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus 500 m oder Rurtalbahn Haltestelle Üdingen 800 m) sind bequem zu Fuß innerhalb kurzer Zeit erreichbar. Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist mit der Ruhrtalbahn oder Bus über Düren Hbf nach Aachen oder Köln sichergestellt. Die Autobahn A4, in Richtung Köln oder Aachen, ist mit dem PKW kurzfristig über Düren erreichbar. Kreuzau -Winden zeichnet sich insbesondere durch seine aufgelockerte Bebauung, mit direktem Anschluss an Freizeitorte (z.B. Stausee Obermaubach in 1,8 km) mit entsprechenden Freizeitaktivitäten aus, sodass ein hoher Freizeit- und Erholungswert gewährleistet ist. Hundehalter können direkt vor der Türe mit dem Ausführen der Hunde in Wald und Wiese beginnen. Eine Tierärztin praktiziert in Winden. In Obermaubach gibt es das Friesengestüt Gut Mausauel (5 km) mit Pferdepension. In der City von Kreuzau (2,1 km) sind zu den guten und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Physiotherapien, Banken usw. alle von Kreuzau-Winden zu Fuß mit dem Rad, Bus oder PKW schnell zu erreichen. In Winden gibt es eine Grundschule (1,2 km). Die weiterführenden Schulen Hauptschule, Realschule und Gymnasium sind in 1,8 km zu erreichen. Eine KITA ist im Ort. Das Spaß- und Freizeitbad Kreuzau (Montemare 1,4 km) lädt mit Wellenbad und Sauna zu Vergnügen und Entspannung ein. Wanderer können direkt vor der Haustür mit einer Wanderung beginnen. Oder in der näheren Umgebung z.B. in Nideggen (5,5 km) oder ein bisschen weiter den Nationalpark Eifel aufsuchen. Auch Sportkletterer kommen an den Bundsandsteinfelsen in Nideggen auf Ihre Kosten.



**Objekt:**

Im Jahr 1990 wurde das Haus, bereits mit den zukünftigen Standards der Wärmeschutzverordnung 1995 als energetisch hochwertiges Einfamilienhaus erstellt. Ergänzend dazu, wurde im Jahr 1994 ein Bürobereich, mit separat zugänglichem Zu- und Eingang gebaut. Das Haupthaus hat inkl. des vollverglasten Wintergarten eine 194 m<sup>2</sup> große Wohnfläche sowie einen separat zugänglichen Büro- bzw. Einliegerbereich mit ca. 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zuzüglich hat das Haus eine zusätzliche Nutzfläche von 64 m<sup>2</sup> sowie Abstellflächen von 82 m<sup>2</sup>. Eine separate Aufstellung ist vorhanden und kann angefordert werden. Die Grundstücksgröße beträgt 550 m<sup>2</sup>.

Die Außenwände des Hauses und des Büros sind in einem zweischaligen Mauerwerk ausgeführt. Zwischen den Wänden befindet sich eine 8 cm dicke Wärmedämmung. Nach außen, ist das Haus mit rotbraunen Steinen vollverklindert. Der Heizwärmebedarf mit 93 kWh/m<sup>2</sup> entspricht der Vollbelegung des Hauses mit 4 Personen und Vollbetrieb des Büro`s mit 4 Angestellten.

Die großzügigen und lichtdurchfluteten Räumlichkeiten bieten Platz für die gesamte Familie. Ein besonderes Highlight ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, mit dem angrenzenden Wintergarten und dem direkten Zugang in den pflegeleicht angelegten, nach Süden hin gelegenen, Sonnengarten. Die im Garten stehenden Obstbäume (Mirabelle, Pflaume, Apfel, Birne und Walnuss) sowie eine Weinrebe und Kiwi, spenden im Sommer nicht nur ausreichend Schatten, sondern auch zur Erntezeit viele leckere Bio-Früchte.

Von der großen Küche aus kann man direkt auf die Gartenterrasse gelangen, die zu Aktivitäten wie z.B. Frühstück, Grillen, Kaffee und Kuchen usw. einlädt.

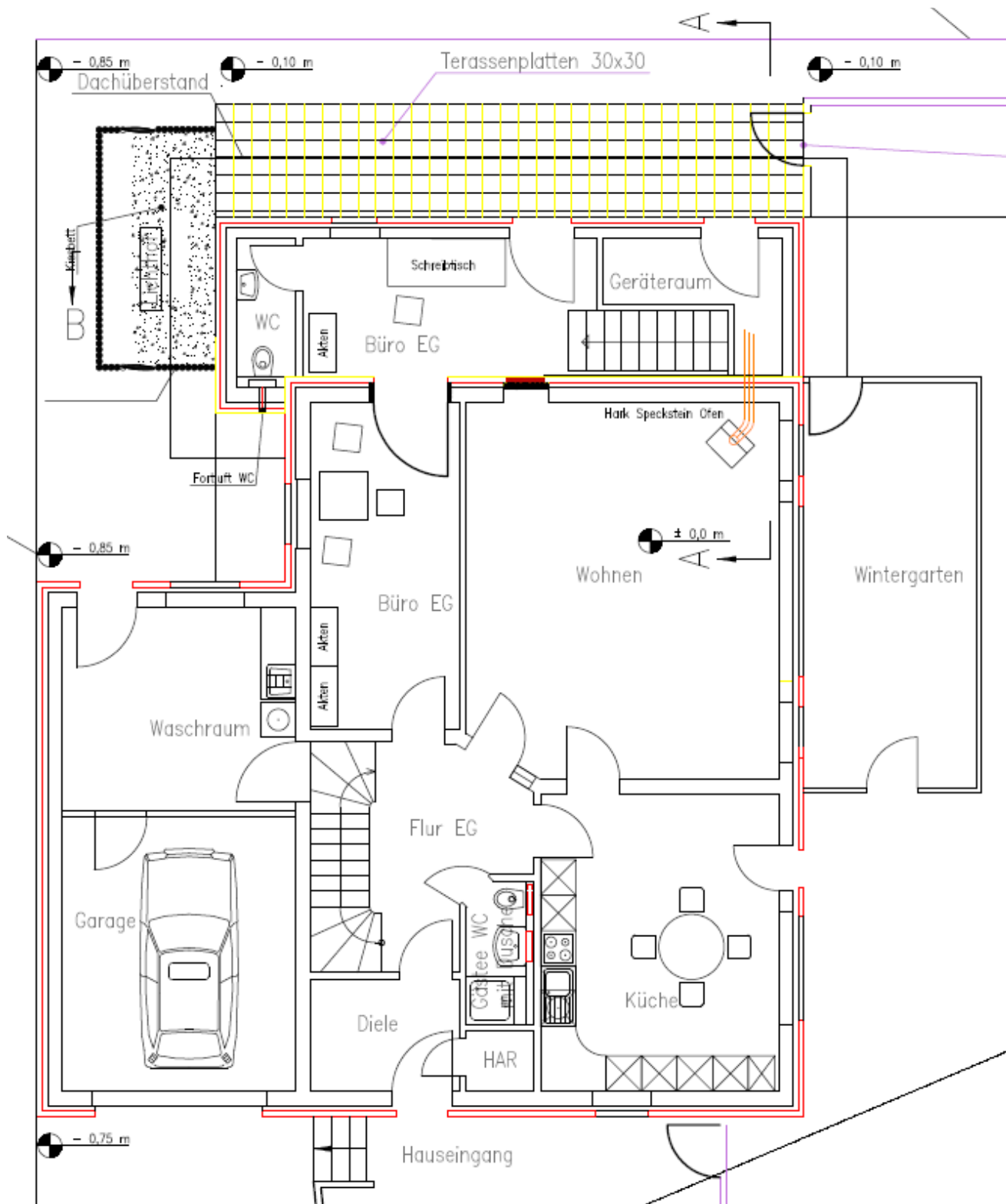
Das Haus wurde seit Errichtung bis heute von einem tierfreien Nichtraucherhaushalt bewohnt.

**Ausstattung:**

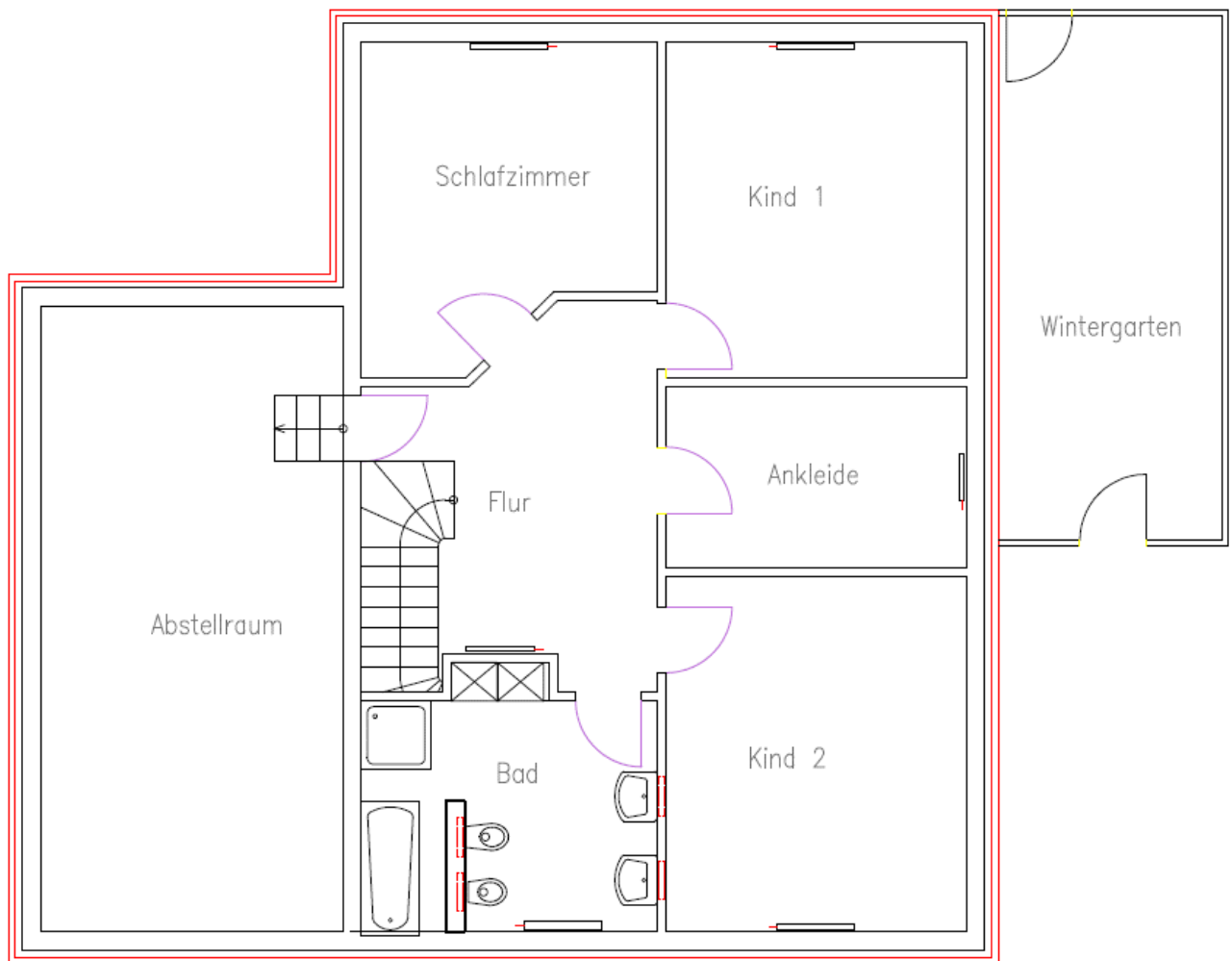
- Brennwert-Heizkessel mit zentraler Warmwasserbereitung Viessmann
- Design-Heizkörper von Zehnder im Haupthaus auf beiden Etagen
- Fußbodenheizung im angebauten Büro Firma Uponor
- Fliesen im gesamten Erdgeschoss und Bad im Obergeschoss
- Teppichboden von Anker im gesamten Obergeschoss außer Bad
- Innentüren hochwertig mit Esche Furnier
- Fenster pulverbeschichtet mit 2-fach Sonnenschutz Verglasung von Schüco
- Wintergarten (Schüco) mit 2 Außentüren mit Gartenausgang
- Separate Waschküche mit Wäschespinne Aufstellplatz außen.
- Büro bzw. mögliche Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- Garage 4 x 5 m und 2 Stellplätze vor der Garage
- hochwertige Elektroinstallation Busch Jäger
- 3 WCs, 1 Bidet, 2 Duschen, 1 Badewanne, 4 Waschtische
- Specksteinofen (Holzfeuerung) im Wohnzimmer

<b>Wohnfläche:</b>	ca. 194 m <sup>2</sup>
<b>Büro:</b>	ca. 53 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück:</b>	550 m <sup>2</sup>
<b>Garage/Stellplätze.:</b>	1/2
<b>Baujahr:</b>	Haus 1990 und Büro 1994
<b>Kaufpreis:</b>	<b>€ 596.000,00</b>
<b>Frei ab:</b>	nach Vereinbarung
<b>Courtage:</b>	Keine
<b>Besichtigung:</b>	Wir empfehlen Ihnen eine Besichtigung in unserer Begleitung. Ihre Kontaktaufnahme erfolgt mit kompletten Kontaktdaten unter der unten angegebenen E-Mail-Adresse um einen kurzfristigen Termin abzustimmen.
<b>Sonstiges:</b>	Alle Angaben sind nach bestem Wissen gemacht. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass beim Erwerb einer Immobilie zum Kaufpreis jeweils die gesetzliche Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten für die Abwicklung des notariellen Kaufvertrages zu zahlen sind.

**Grundriss Erdgeschoss:**

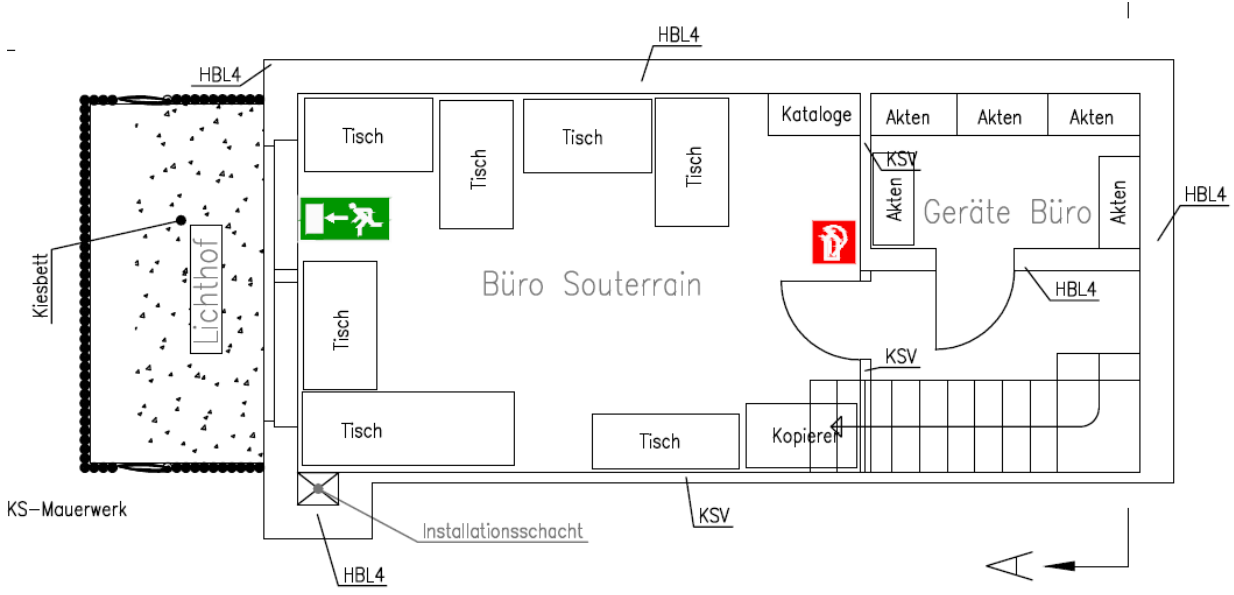


**Grundriss 1. Obergeschoss:**

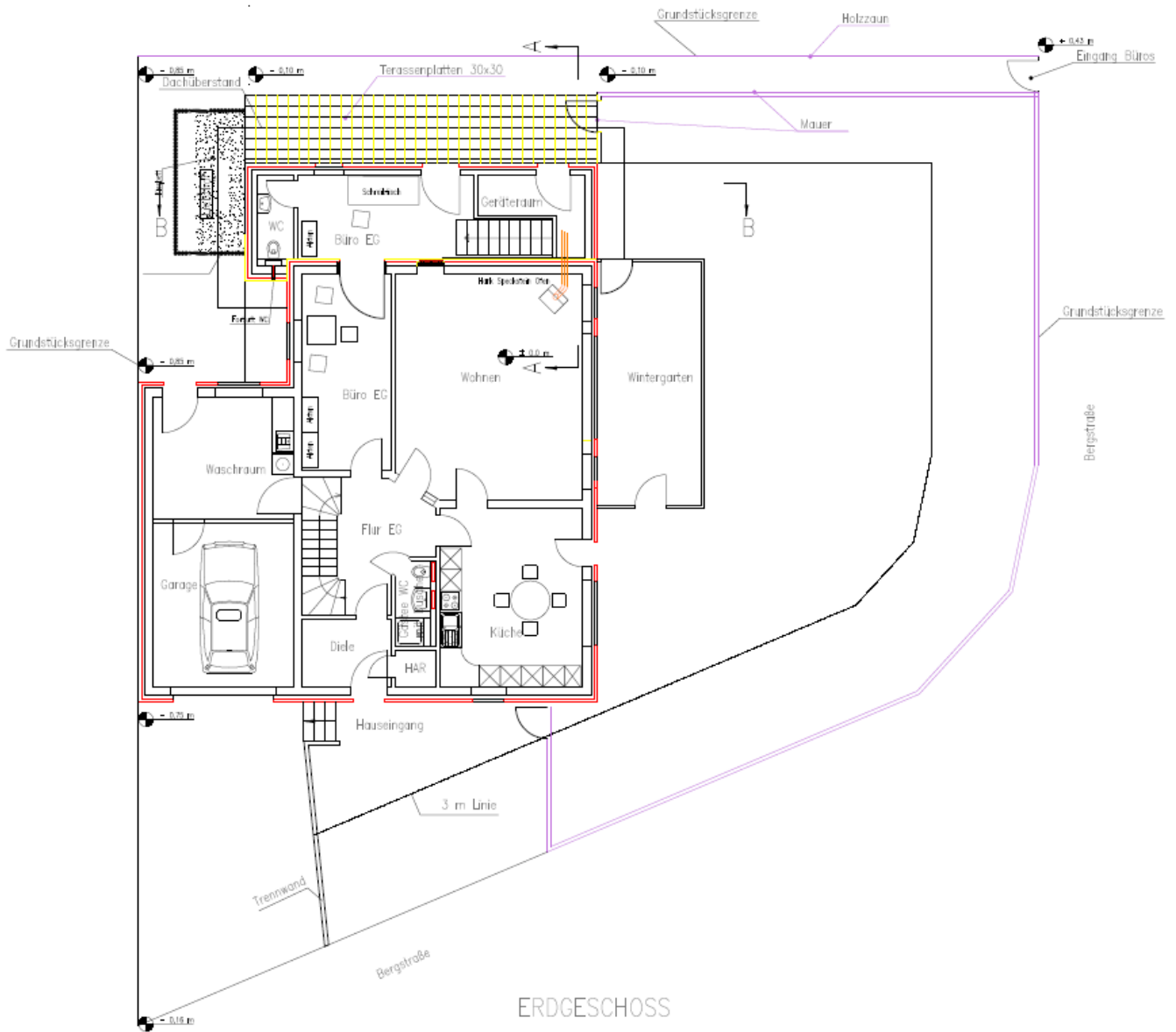


OBERGESCHOSS

Grundriss Souterrain Geschoss Büro:



# Grundriss: Gesamtansicht EG mit Grundstück





Bilder außen



Kontaktaufnahme nur unter E-Mail [krwi@2w-energie.com](mailto:krwi@2w-energie.com)

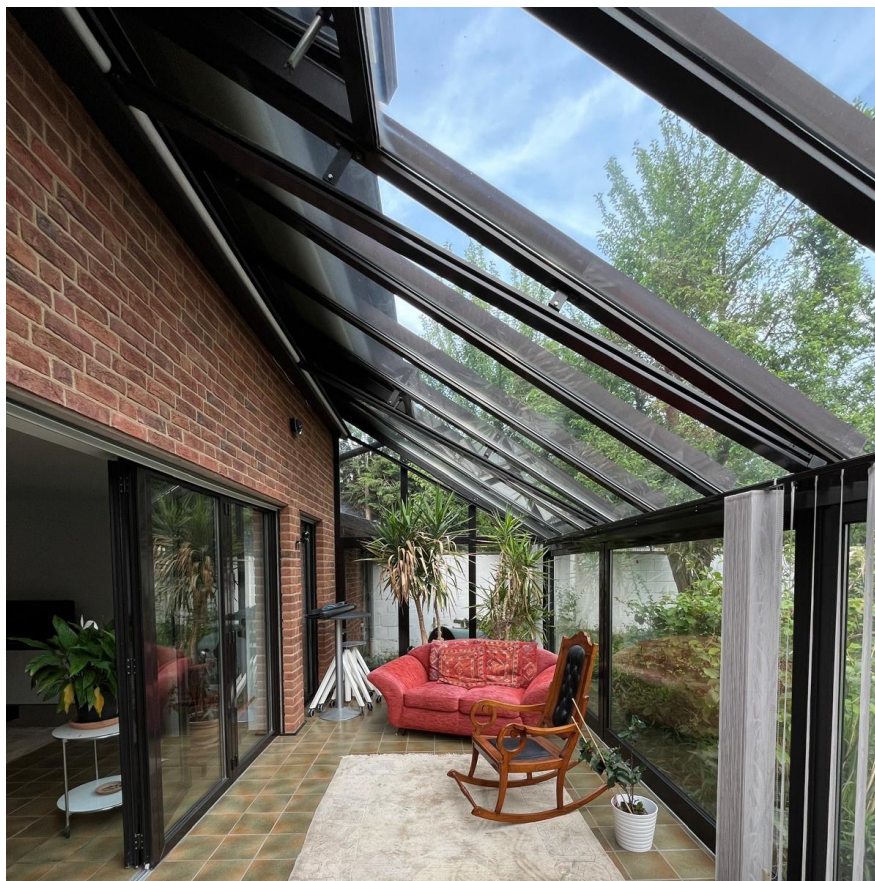
Bilder Garten



Bilder innen



Wohnen



Wintergarten

Kontaktaufnahme nur unter E-Mail [krwi@2w-energie.com](mailto:krwi@2w-energie.com)

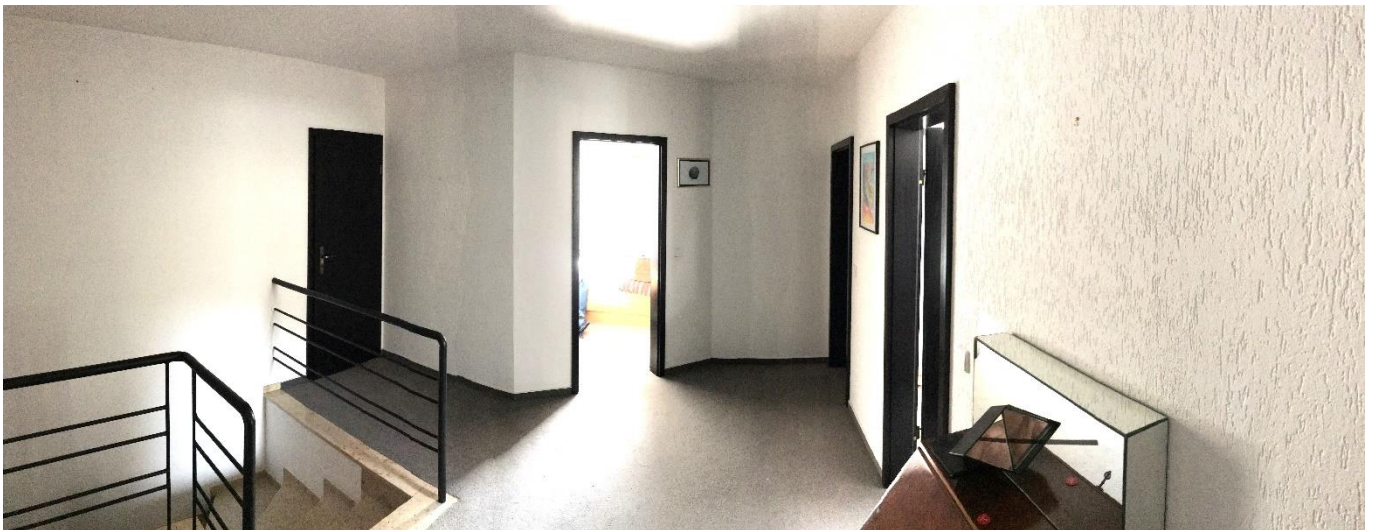
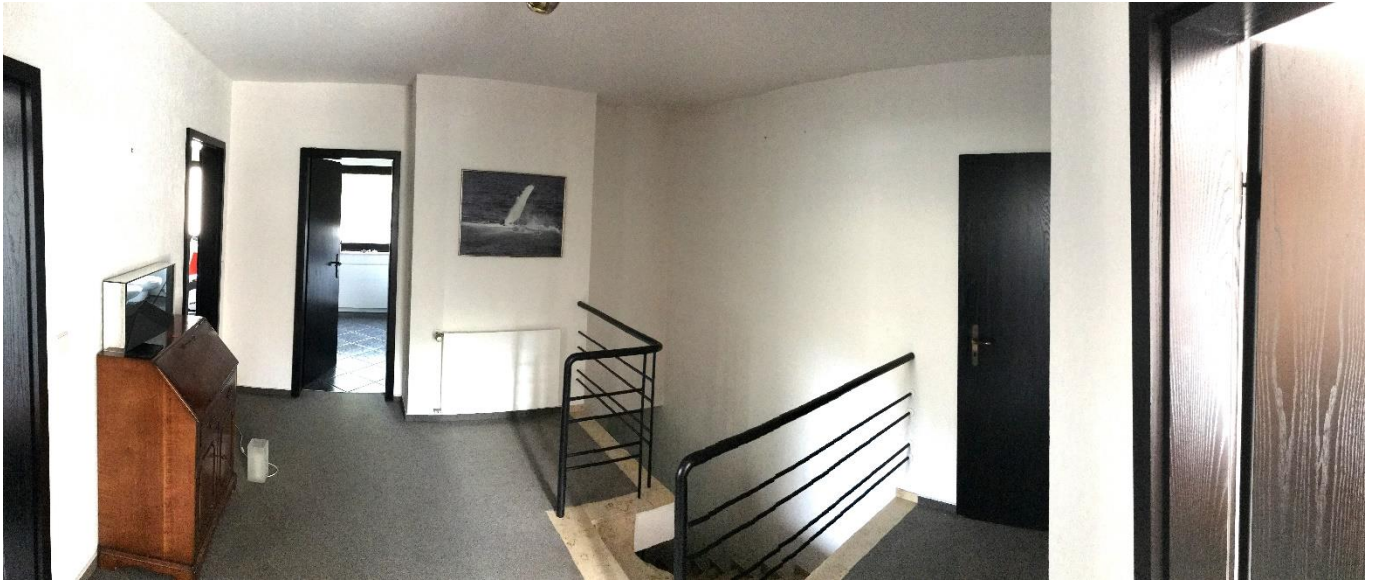


**Küche**

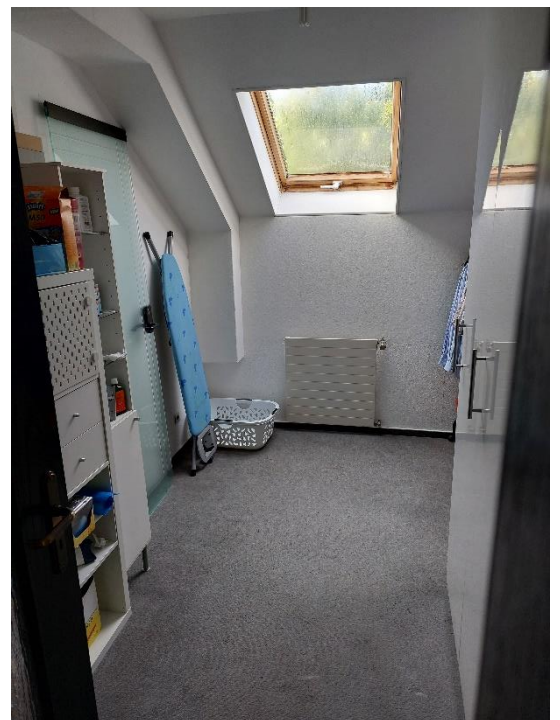


Kontaktaufnahme nur unter E-Mail [krwi@2w-energie.com](mailto:krwi@2w-energie.com)

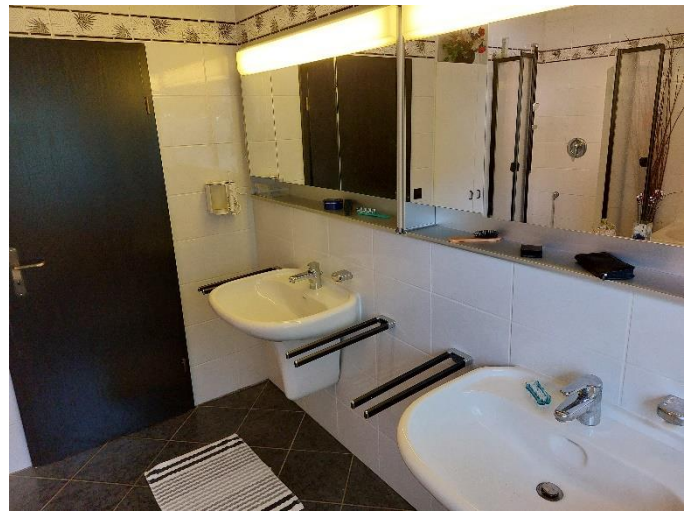
Flur OG



Bad Gäste

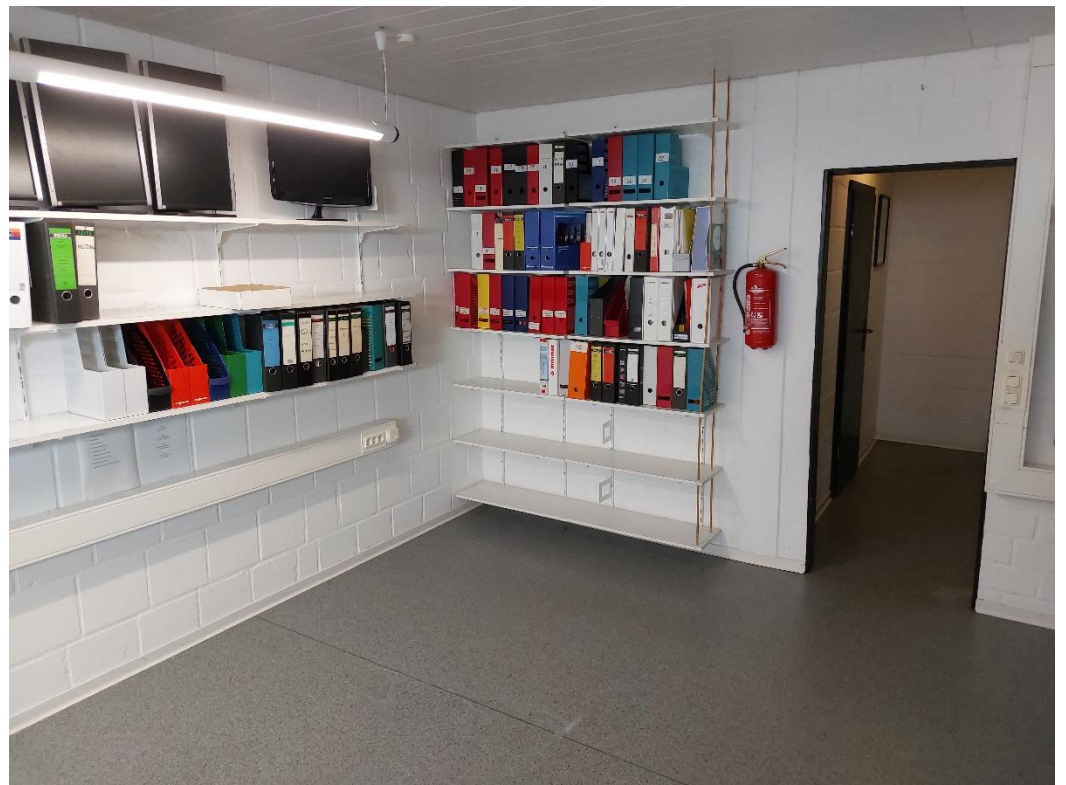


**Bad**



Kontaktaufnahme nur unter E-Mail [krwi@2w-energie.com](mailto:krwi@2w-energie.com)

## Büro



Kontaktaufnahme nur unter E-Mail [krwi@2w-energie.com](mailto:krwi@2w-energie.com)

**Bilder Freizeit:**

