

Einfamilienhaus in Langerwehe

**großes Wohnhaus mit mehreren
Gewerberäumen (separter Zugang),
Garten und großer Hoffläche**



von Schlapp Immobilien
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658
www.schlapp-immobilien.de, E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



Objekt-Nr. VK000029

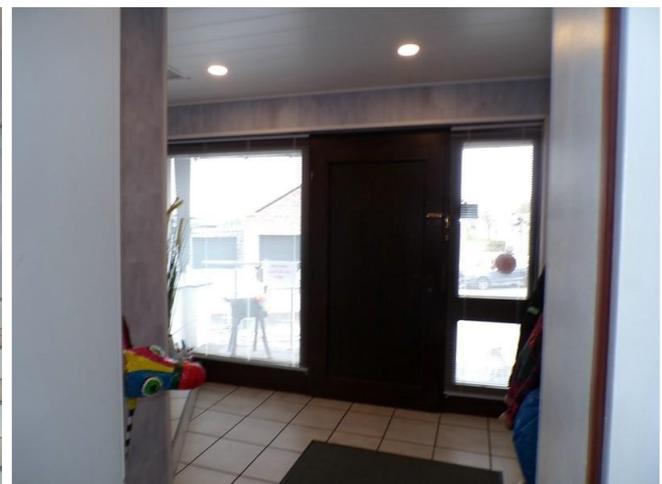
Einfamilienhaus

Verkauf: **635.000 €**

Ansprechpartner:
Volker Kaltenberg
Telefon: 02251 7758404
Mobil: 0163 4943630

52379 Langerwehe
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1960	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.008,00 m ²	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	200,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Holz	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

Das Haus besitzt 4 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 separates Esszimmer direkt neben der Küche, 1 Arbeitszimmer, 2 zusätzliche Abstell- oder Lager- oder Wirtschaftsräume im EG nahe der Küche und ist voll unterkellert. Ein Highlight ist der Wellnessraum mit Infrarotsauna, einer Whirlpool-Wanne und einem Ruhebereich. Es wurde 1960 ursprünglich als 1 geschossiges Gebäude errichtet. 1982 wurde die 1. te Etage aufgesetzt und die Garage (das Garagenlager) angebaut. 2022 wurde eine PV Anlage auf dem Dach mit einer Leistung von 14KW incl. Speicheranlage und eine komplett neues Heizungssystem (Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung im Wohnbereich und Radiatorkörper im Keller und im Gewerbebereich) eingebaut. Der große Vorhof vor dem Gebäude bietet Platz für mindestens 3 KFZ Stellplätze vor dem gewerblichen Bereich (Platz zum Be- und Entladen oder alternativ Kundenparkplätze). Eine Hausterrasse (separat unterkellert - beinhaltet ein Holzlager für den Kaminofen im I.OG, welcher mit der Holzwinde auf dem Balkon des Wohnzimmers eine praktische Anbindung bei der Befuerung bietet; sowie einen abschließbaren Raum für Gartenmaschinen wie z. B. die Kehrmaschine), eine Gartenterrasse und ein überdachter Balkon bieten auch im Sommer viele zusätzliche Entfaltungsmöglichkeiten. Der Gewerbebereich hat einen eigenen Zugang über den Vorhof, ist aber auch durch den Keller des Hauses oder durch die Garage (Lagerraum) begehbar.

Ausstattung

Das Haus bietet viel Platz zum Wohnen und Arbeiten, ein Bürobereich im eigentlichen Gewerbebereich des Hauses, aber auch ein Arbeitszimmer im eigentlichen Wohnhaus gewährleisten auch die Möglichkeit des dualen Arbeitens. 4 Schlafzimmer und ein sehr großes Wohnzimmer bieten auch einer größeren Familie viel Raum. Die Küche (incl. aller Elektrogeräte) wurde auf Maß in den Küchenraum eingebaut und sind Bestandteil der Verkaufsmasse. Auch der große, fest eingebaute Wandschrank im Schlafzimmer, sowie die ebenfalls eingebauten kleinen Nachttischschränke, sind hochwertig und gehören zum Umfang des Objektes. Das Gleiche gilt für die Einbauschränke im Wohnzimmer und im Bad. Die Kehrmaschine (für den Reinigungs-Einsatz auf dem großen Vorhof) gehört zum Objektumfang. Der Kaminofen nebst eigenem Rauchabzug und der Holzaufzug sind ebenfalls zum Objekt gehörig. Das Objekt verfügt über ein Hauswasserwerk zur Gartenbewässerung und einen separaten Stellplatz für einen Swimmingpool (Fläche wurde verdichtet und gepflastert, so dass dort auch ein etwas größerer Aufstellpool verwendet werden kann).

Pflichtangaben zum Energieausweis: Ein Energieausweis liegt seitens des Eigentümers nicht vor

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Von Schlapp Immobilien - Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen und einen Termin vereinbaren.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt

Volker Kaltenberg

Telefon: +49 (0)2251 - 77 58 404

Mobil: +49 (0)163 - 49 43 630

E-MAIL: www.schlapp-immobilien.de

E-MAIL: www.verkehrswert-ermitteln.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Inhalt des Exposés:

Unser Exposé beruht auf den Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der im Exposé enthaltenen Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen. Die Flächenangaben im Exposé beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien ist es ratsam, vor Vertragsabschluss einen Fachmann / Sachverständigen hinzuzuziehen, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oft nicht bekannt sind, nach dem Kauf zu erheblichen finanziellen Mehraufwendungen führen können.

Wir empfehlen Ihnen als Käufer daher, vor dem Kauf einer älteren Immobilie einen unabhängigen Sachverständigen hinzuzuziehen!

Ermitteln Sie kostenlos den Verkehrswert Ihrer Immobilie unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundes- oder Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest darüber nachdenkt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

Lage

Das Objekt liegt am Ortsrand des Vororts in einer Seitenstraße nahe der Durchfahrt vom Hauptort Langerwehe nach Düren. Beide Orte sind innerhalb von wenigen Minuten erreichbar. Die Autobahnauffahrt zur A4 ist nur 2 Autominuten entfernt. Auch die Anbindung nach Aachen ist hervorragend und selbst Köln kann über die Autobahn zeitnah erreicht werden. Aber auch für Naturverbundene ist mit dem Auto der "Nationalpark Eifel" in Richtung Süden recht zügig anfahrbar. Mit der unmittelbaren Verkehrsanbindung nach Düren ist eine Rundumversorgung voll umfänglich und problemlos gewährleistet, da spätestens in dieser

großen Stadt alle erdenklichen Anforderungen, sei es Konsum, Versorgung und/oder Betreuung oder auch Kultur stetig gewährleistet sind.

Infrastruktur:

Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Courtage

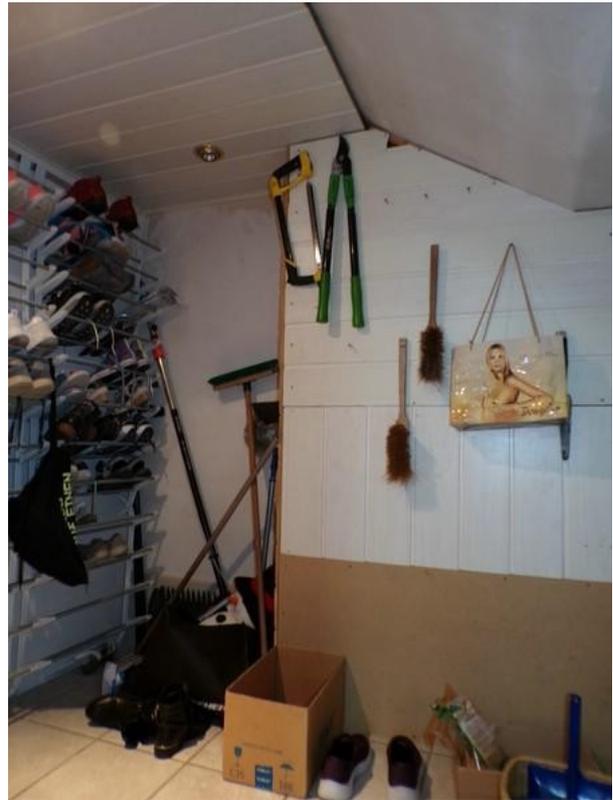
1,79% des Kaufpreises INKL. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 1,79% inkl. 19% MwSt. errechnet sich durch 1,5% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

Exposé - Galerie



5a EG - Küche



6 EG - Abstellraum



4 EG - Esszimmer

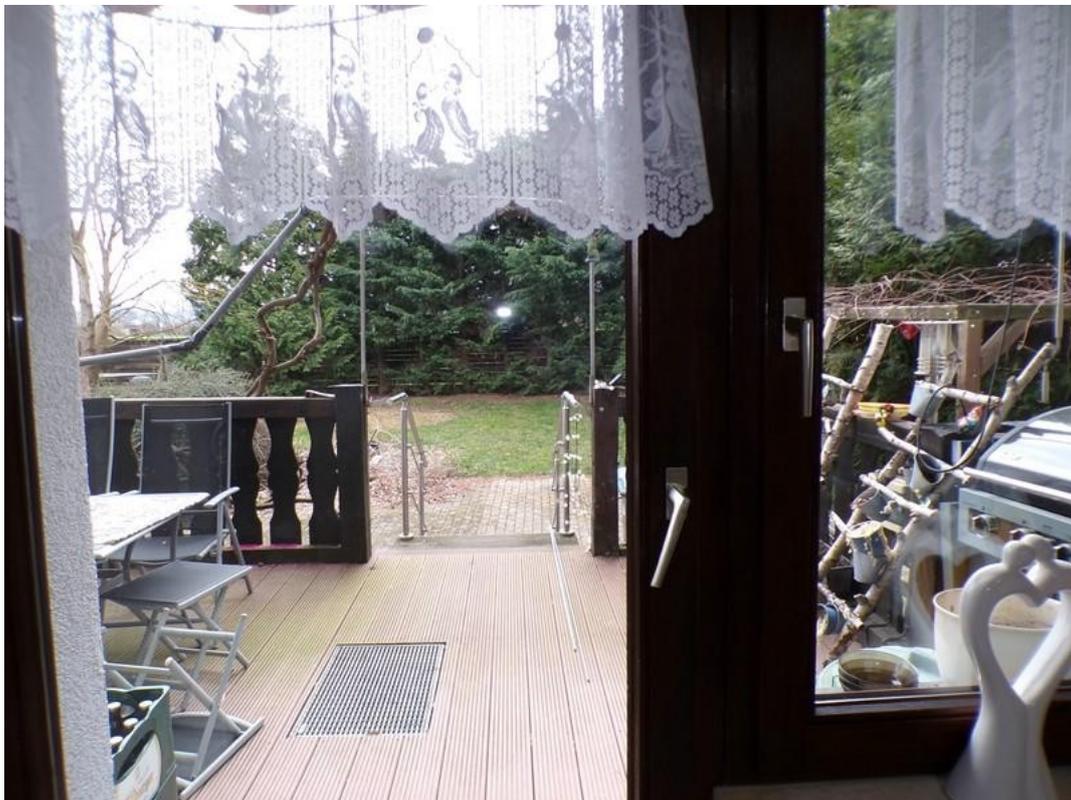
Exposé - Galerie



7 EG - Gäste-WC



8 EG - Vorratsraum



4a EG - Blick aus Esszimmer au

Exposé - Galerie



9a EG -Arbeitszimmer



10 I.OG - Flur



5 EG - Küche

Exposé - Galerie



17a Kellerabgang

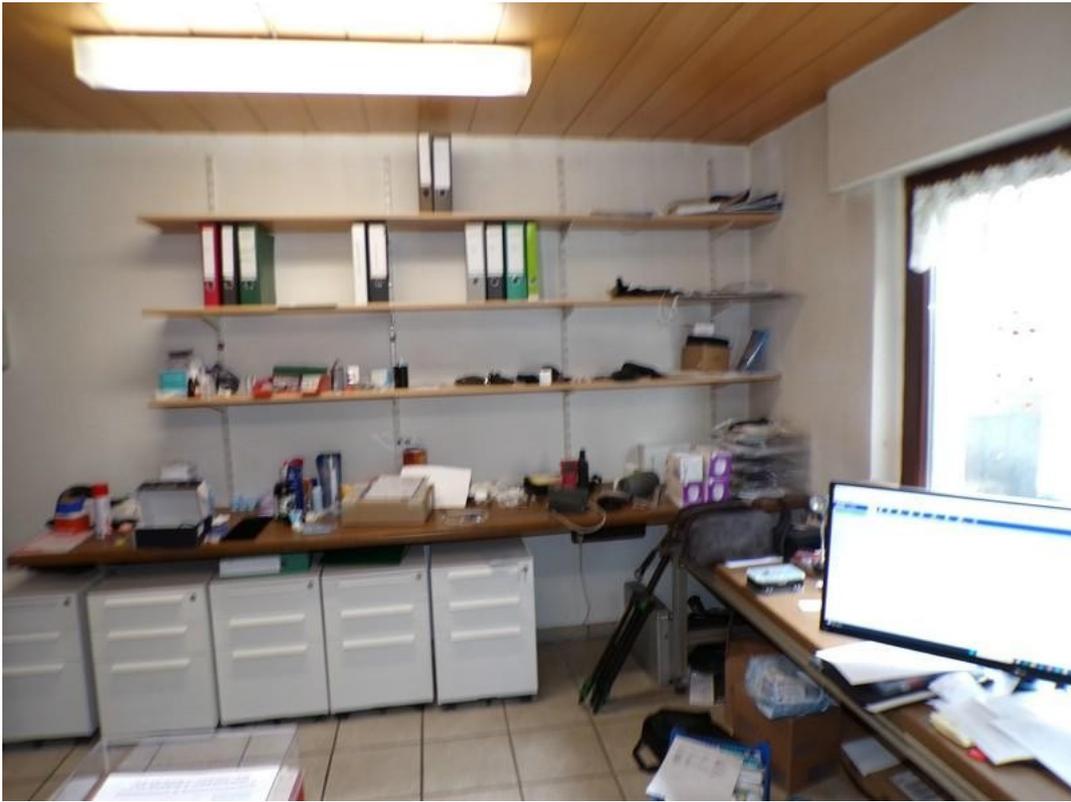


26 Waschraum - Gewerbeanteil

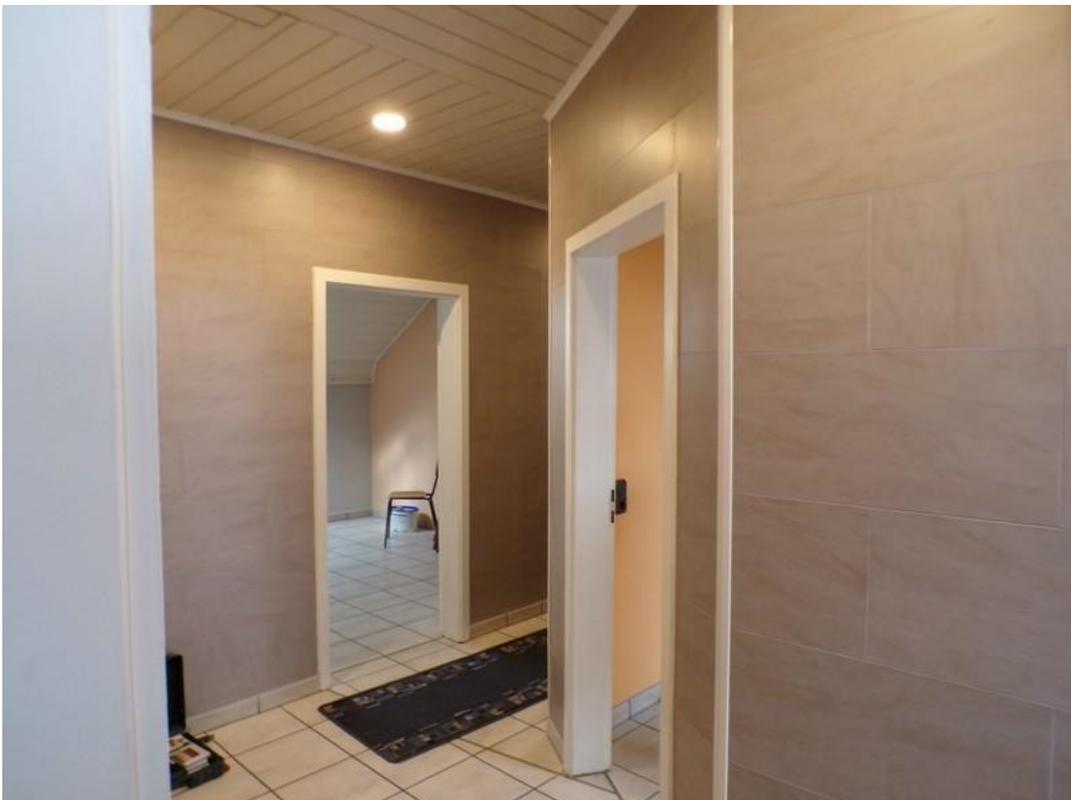


9 EG - Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



9b EG - Arbeitszimmer



10a I.OG - Flur

Exposé - Galerie



11 I.OG - Kinderzimmer 1



11a I.OG - Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



12 I.OG - Kinderzimmer 2



12a I.OG - Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



13 I.OG - Kinderzimmer 3



13a I.OG - Kinderzimmer 3

Exposé - Galerie



14 I.OG - Bad



14a I.OG - Bad

Exposé - Galerie



15 I.OG - Schlafzimmer



15a I.OG - Schlafzimmer

Exposé - Galerie



15b I.OG - Schlafzimmer mit Sc



15d I.OG - Schlafzimmer - eing

Exposé - Galerie



16 I.OG - Wohnzimmer



16a I.OG - Wohnzimmer (mit Kam

Exposé - Galerie



16b I.OG Wohnzimmer



16c I.OG - Wohnzimmer (Blick a

Exposé - Galerie



16d I.OG - Balkon



18 Kellerrdiele

Exposé - Galerie



19 Wellnessraum



19a Wellnessraum

Exposé - Galerie



19b Infrarot- Wärmesauna Welln



20 Wassetank für Fußboden- Hei

Exposé - Galerie



21 Lagerkeller



22 Waschraum

Exposé - Galerie



23 Kellerraum

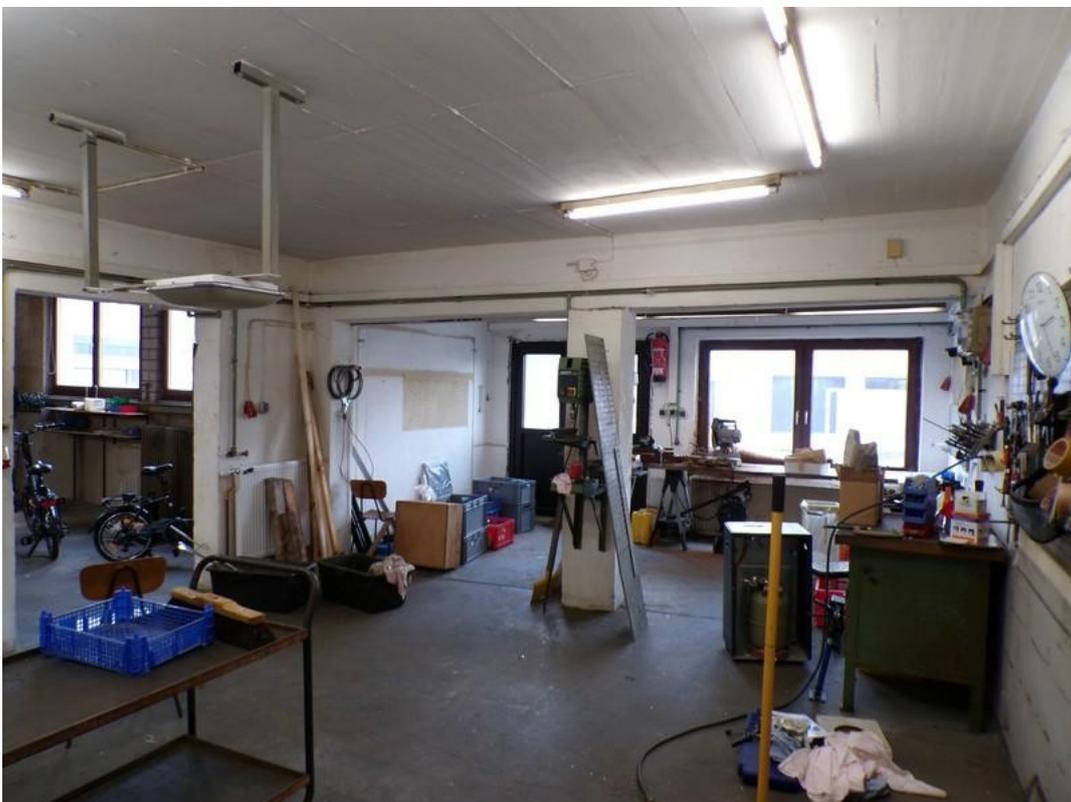


25 Durchgang vom Keller zum Ge

Exposé - Galerie



28 Büro - Gewerbeanteil



29 Gewerbeanteil - Hauptraum

Exposé - Galerie



30 Gewerbeanteil Hauptraum 2



31 Garage - (als Lagerraum ve

Exposé - Galerie



31a Garage - (als Lagerraum ve



27 WC - Gewerbeanteil