

Hückeswagen

# Nachhaltiges Zweifamilienhaus in bevorzugter Wohngegend

CODE DU BIEN: 24131008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 555.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 259 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 700 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24131008 - 42499 Hückeswagen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24131008 - 42499 Hückeswagen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24131008	Prix d'achat	555.000 EUR
Surface habitable	ca. 259 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	10	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	6	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Année de construction	2004	Aménagement	Sauna, Cheminée
Place de stationnement	2 x surface libre		

CODE DU BIEN: 24131008 - 42499 Hückeswagen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	31.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.08.2032	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

CODE DU BIEN: 24131008 - 42499 Hückeswagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24131008 - 42499 Hückeswagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24131008 - 42499 Hückeswagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24131008 - 42499 Hückeswagen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24131008 - 42499 Hückeswagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24131008 - 42499 Hückeswagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24131008 - 42499 Hückeswagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24131008 - 42499 Hückeswagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24131008 - 42499 Hückeswagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24131008 - 42499 Hückeswagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24131008 - 42499 Hückeswagen

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



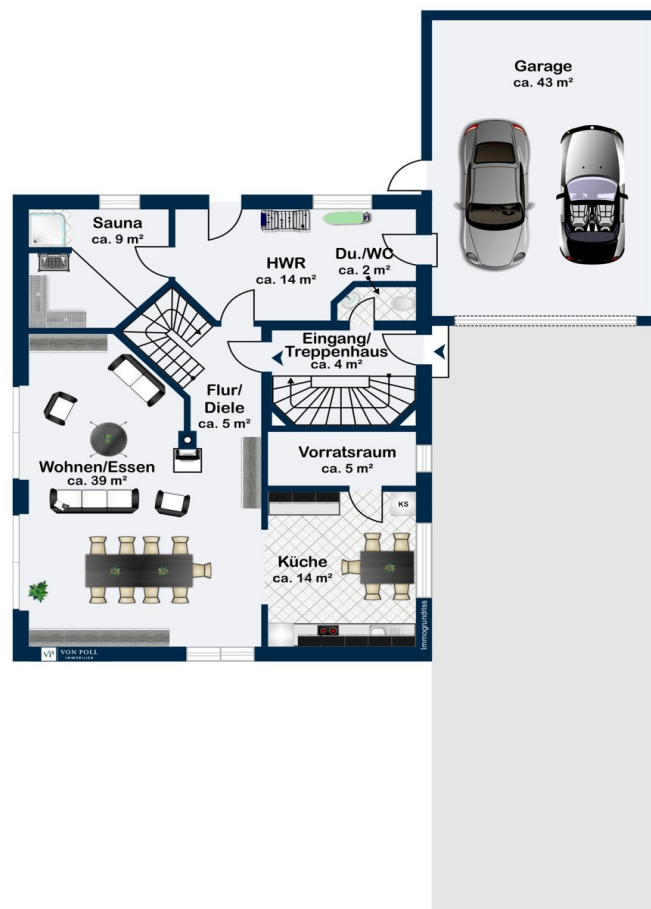
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

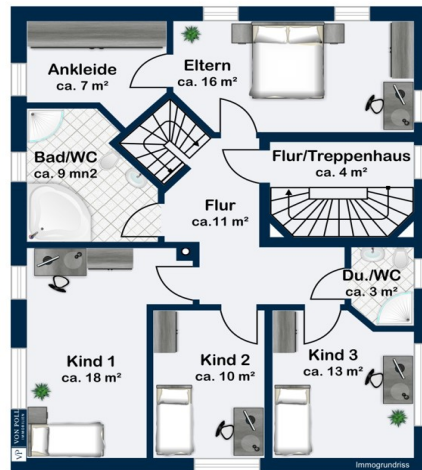
T.: 02261 - 30 55 79 0

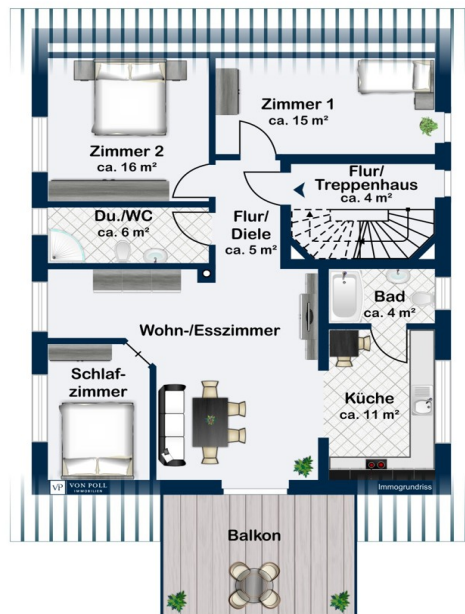
CODE DU BIEN: 24131008 - 42499 Hückeswagen

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24131008 - 42499 Hückeswagen**

## Une première impression

In einer ruhigen Wohngegend liegt dieses gepflegte Zweifamilienhaus auf einem großzügigen 700 m<sup>2</sup> Grundstück. Das im Jahr 2004 erbaute Energiesparhaus der Klasse A ist in einem sehr guten Zustand und zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattungsqualität aus. Die Hauptwohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und bietet ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hier befinden sich eine geräumige Küche mit Vorratsraum, ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, eine Sauna sowie eine Waschküche. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC. Über eine offene Treppe gelangt man in das Obergeschoss, wo sich drei Schlafzimmer befinden. Das Elternschlafzimmer verfügt über eine Ankleide und ein ensuite Masterbad mit Dusche und Wanne. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche ist ebenfalls vorhanden. Die Wohnung im Dachgeschoss bietet ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einen großen Balkon in Südlage mit einer Größe von ca. 2,5 m x 4,5 m. Über das Treppenhaus gelangt man auf den Spitzboden, wo sich eine Waschküche befindet. Diese Wohneinheit besteht aus einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer, einem Flur, einem Wohn- und Esszimmer, einer Küche und einem Vorratsraum. Der Kniestock beträgt 1,80 und bietet so eine gemütliche Atmosphäre. Derzeit wird ein zusätzlicher Raum im Wohnzimmer als Schlafzimmer genutzt und in der Vorratskammer wurde ein zweites Bad eingerichtet. Die Zentralheizung und Fußbodenheizung sorgen für angenehme Temperaturen in jedem Raum des Hauses. Das Zweifamilienhaus eignet sich ideal für Familien, die auf der Suche nach ausreichend Platz und Komfort sind. Die Aufteilung der Räume ist durchdacht und bietet genügend Privatsphäre für jedes Familienmitglied. Zudem lädt der große Garten dazu ein, gemütliche Stunden im Freien zu verbringen. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein solides und hochwertig ausgestattetes Zuhause, das für Wohnkomfort auf höchstem Niveau sorgt. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung nicht vor.

**CODE DU BIEN: 24131008 - 42499 Hückeswagen**

## Détails des commodités

2 separate Wohneinheiten mit jeweils ca. 175 m<sup>2</sup> und ca. 84 m<sup>2</sup>

Sauna

Rollläden an allen Fenstern, im EG Wohnzimmertüren und Türe Waschküche elektrisch

Treppen aus massiv Leimholz Buchenstufen der Firma Arcus

Die Immobilie ist gefliest und mit Laminat ausgestattet

Heizung: eine direkte Verdampfer Wärmepumpe (11kw Heizleistung bei 2,3 kw mit Flächenkollektoren im Garten

Warmwasser wird durch eine Wärmepumpe erzeugt, zu der Anlage gehören 800 L Pufferspeicher.

Warmwasser wird über eine Zirkulationsleitung im Haus verteilt.

überall Fußbodenheizung

Leitungen aus Kupfer

Heizung wird ergänzt durch eine zentrale Lüftungsanlage im Spitzboden mit Wärmerückgewinnung. Lüftungskanäle sind im Boden verbaut und versorgen die Wohnung über die Decke mit Frisch-, bzw. Abluft.

Vorrichtung für einen Kamin in jeder Wohneinheit

Separate Stromverteilung für jede Etage FI Schalter

ca. 8000 Liter Rigole

9 x 6 m große Doppelgarage

3-4 Freiplätze

Hinterland nur Wiesen und Felder

Gute Ausrichtung des Daches mit Nutzen für Solar und Photovoltaik

schöner, überschaubarer Garten

**CODE DU BIEN: 24131008 - 42499 Hückeswagen**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt in einer Außenortschaft Heidt von Hückeswagen. Eine Sackgasse ist nur für den Anlieger Verkehr freigegeben. Spazierwege sind direkt vor der Tür. Hückeswagen ist eine Stadt in Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Sie liegt im Bergischen Land und ist von hügeliger Landschaft umgeben. Die Stadt ist bekannt für ihre malerische Natur, Wanderwege und historische Gebäude, sowie Talsperren. Hückeswagen befindet sich etwa ca. 40 Kilometer östlich von Köln und etwa ca. 50 Kilometer nordöstlich von Düsseldorf. Der Weg zum Schulbus beträgt nur ca. 400 m und zum Linienbus ca. 700 m, wodurch eine optimale Verkehrsanbindung gewährleistet ist. Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in Hückeswagen selbst. Das Zentrum der Stadt ist in weniger als ca. 5 Fahrminuten erreichbar.

CODE DU BIEN: 24131008 - 42499 Hückeswagen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 31.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist A. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 24131008 - 42499 Hückeswagen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Petra Friedsam

---

Vollmerhauser Straße 84A Gummersbach  
E-Mail: [gummersbach@von-poll.com](mailto:gummersbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)