

Wohnen wo andere Urlaub machen! - Baubeginn erfolgt -



Fasanenweg 19-29

52372 Kreuzau-Obermaubach

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 153,00 m²
Kaufpreis: 447.000,00 EUR
Scout-ID: 126366833

Haustyp:	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche ca.:	300,00 m ²
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Erstbezug
Bauphase:	Haus in Bau
Baujahr:	2021
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Wärmepumpe
Endenergieverbrauch:	28,00 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	A+
Bezugsfrei ab:	06.2022
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1



Ihr Ansprechpartner:

Tomcat Trading GmbH

Herr Johann Lukanowski

E-Mail: info@tomcat-wohnbau.de

Tel: +49 2421 5911630

Web: <http://www.tomcat-wohnbau.de>

Wohnen wo andere Urlaub machen! - Baubeginn erfolgt -



Fasanenweg 19-29

52372 Kreuzau-Obermaubach

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	153,00 m ²
Kaufpreis:	447.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Das Bauvorhaben (Effizienzhaus 55) umfasst den Neubau von insgesamt 6 in massiver Bauweise errichteten Doppelhaushälften einschließlich PKW-Garage. Die Ausstattungen und Flächen der einzelnen Immobilien sind jeweils gleich, die Grundstücksflächen variieren zwischen 300 und 348 m².

Jedes der Häuser besticht durch einen gut durchdachten, funktionalen Grundriss mit großzügig geschnittenen und lichtdurchfluteten Räumen. Über einen ebenerdigen Zugang betreten Sie das Untergeschoss des Hauses, wo Sie über einen Flur in ein geräumiges Zimmer mit angeschlossenem Duschbad gelangen. Durch das Duschbad en Suite kann der Raum hervorragend als Schlaf-, Gäste- oder auch als Arbeitszimmer genutzt werden. Des Weiteren befinden sich im Untergeschoss der Hauswirtschaftsraum sowie ein praktischer Abstellraum. Über die innenliegende Treppe erreichen Sie das Erdgeschoss, in welchem sich das weiträumige, helle Wohnzimmer und der offene Küchen-/Essbereich befinden. Die nach Süden ausgerichteten Flügeltüren und großen Fenster sorgen für ein einladendes Ambiente mit viel Tageslicht und machen den Wohnbereich zum Herzstück dieser Immobilie. Durch die beiden Flügeltüren gelangen Sie auf die mit etwa 18m² großzügig bemessene Sonnenterrasse, an welche sich der Garten anschließt, den Sie nach Herzenslust gestalten können. Natürlich befindet sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC. Das Obergeschoss verfügt über ein Elternschlafzimmer mit begehrter Ankleide, sowie zwei gleichgroße Kinderzimmer. Im Badezimmer sind sowohl Wanne als auch Dusche vorhanden. Die hochwertige Ausstattung und die hellen, großzügig bemessenen Räume machen dieses Haus zu einer ganz besonderen Immobilie mit Wohlgefühlcharakter.

Ausstattung:

Beheizt wird die Immobilie über eine moderne Luft-/Wärmepumpe, welche auch die Warmwasseraufbereitung des Hauses übernimmt. Die komfortable Fußbodenheizung kann über individuelle Temperaturregler für jedes einzelne Zimmer bedient werden. Die Immobilie verfügt über 3-fach isolierte Kunststoffenster, elektrisch betriebene Rollläden und eine hochwertige Alu-Eingangstür. Sie haben die Möglichkeit auf den Innenausbau der Immobilie Einfluss zu nehmen und können beispielsweise durch die Wahl der Innentüren, des Bodenbelags und der Bäder ein Zuhause ganz nach ihren Wünschen gestalten. Durch das Außenmauerwerk im hochwertigen Ziegelstein Unipor 36,5cm, die optimale Wärmedämmung und oben beschriebene Heizungsart handelt es sich bei dieser Immobilie um ein Effizienzhaus 55, was nicht nur Ihnen selbst, sondern auch unserer Umwelt zugutekommt. Ein Energieausweis der Energieeffizienzklasse A+ liegt vor.

Lage:

Obermaubach ist ein familienfreundlicher Ortsteil der Gemeinde Kreuzau im Kreis Düren und liegt unmittelbar am Rande des Nationalpark Eifel. Die nahegelegenen Wälder und die direkte

Nationalpark Eifel. Die nahegelegenen Wälder und die direkte Lage an einem Trinkwasserstausee, sowie der historische Dorfcharakter machen Obermaubach zu einem beliebten, idyllischen Wohnort mit hohem Freizeitwert. Kindergarten und Grundschule sind im Ort vorhanden, weiterführende Schulen befinden sich in Kreuzau und sind gut mit dem Bus zu erreichen. Durch die beliebte Lage im Naherholungsgebiet besteht eine gute Bus- und Bahnanbindung, insbesondere mit der Rurtalbahn gelangen Sie bequem nach Düren oder Heimbach. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte und öffentliche Einrichtungen können Sie in wenigen Autominuten erreichen.

Ihr neues Zuhause liegt in einer ruhigen Sackgasse am Rand eines Waldgebiets, welches zu langen Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren einlädt. Die Lage ist auch für Ihre tierischen Freunde ideal.

Sonstiges:

Das Haus befindet sich aktuell noch im Bau und wird voraussichtlich im Sommer 2022 bezugsfertig. Schauen Sie sich gerne unsere 3D-Darstellungen an, so könnte Ihr neues Zuhause aussehen! Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei der 3D-Darstellung um eine Animation handelt, Möblierung und Innenausstattung (Küche usw.) sind nicht im Kaufpreis enthalten. Die Grundlage der Innenausführung finden Sie in unserer Bau- und Leistungsbeschreibung. Der Kaufpreis enthält alle weiteren Kosten und Gebühren für die Erstellung der Hausanschlüsse, Vermessung uvm., eine Vermittlungsprovision entfällt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht uns zu kontaktieren.

Wohnen wo andere Urlaub machen! - Baubeginn erfolgt -



Fasanenweg 19-29
52372 Kreuzau-Obermaubach

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 153,00 m²
Kaufpreis: 447.000,00 EUR



Strassenansicht gesamt



Strassenansicht



Rückseite



Seitenansicht rechts

Wohnen wo andere Urlaub machen! - Baubeginn erfolgt -



Fasanenweg 19-29
52372 Kreuzau-Obermaubach

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 153,00 m²
Kaufpreis: 447.000,00 EUR



Seitenansicht



Küche



Wohnzimmer



Badzimmer

Wohnen wo andere Urlaub machen! - Baubeginn erfolgt -



Fasanenweg 19-29

52372 Kreuzau-Obermaubach

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 153,00 m²
Kaufpreis: 447.000,00 EUR



Kinderzimmer



Schlafzimmer

Wohnen wo andere Urlaub machen! - Baubeginn erfolgt -



Fasanenweg 19-29

52372 Kreuzau-Obermaubach

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 153,00 m²
Kaufpreis: 447.000,00 EUR



2020-12-22 Grundriss KG

Wohnen wo andere Urlaub machen! - Baubeginn erfolgt -



Fasanenweg 19-29

52372 Kreuzau-Obermaubach

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 153,00 m²
Kaufpreis: 447.000,00 EUR



2020-12-22 Grundriss EG

Wohnen wo andere Urlaub machen! - Baubeginn erfolgt -



Fasanenweg 19-29

52372 Kreuzau-Obermaubach

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 153,00 m²
Kaufpreis: 447.000,00 EUR



2020-12-22 Grundriss DG

Wohnen wo andere Urlaub machen! - Baubeginn erfolgt -



Fasanenweg 19-29

52372 Kreuzau-Obermaubach

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 153,00 m²
Kaufpreis: 447.000,00 EUR

