



Objektnummer LI2026-29

## ***Simmerath - Modernes, großzügiges Einfamilienhaus mit Garten & Doppelgarage***

### ***Eckdaten***

***Kaufpreis***

**430.000,00 €**

***Provision***

**Käuferprovision 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises**

***Email***

luxen@luxenimmobilien.de

***Telefon Zentrale***

02401 6066595

***Mobil***

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

|                            |                            |
|----------------------------|----------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>          | <b>140,8 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Grundstücksfläche</b>   | <b>581,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Anzahl Zimmer</b>       | <b>6,0</b>                 |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b> | <b>4,0</b>                 |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>   | <b>2,0</b>                 |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>  | <b>5,0</b>                 |
| <b>Anzahl Balkone</b>      | <b>1,0</b>                 |
| <b>Anzahl Terrassen</b>    | <b>1,0</b>                 |
| <b>Baujahr</b>             | <b>1952</b>                |
| <b>Zustand</b>             | <b>TEIL VOLLRENOVIERT</b>  |
| <b>Heizungsart</b>         | <b>Fussboden</b>           |
| <b>Befeuerung</b>          | <b>Luftwp</b>              |
| <b>Unterkellert</b>        | <b>Keller</b>              |

## **Energieausweis**

|                                      |                                    |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>             | <b>Bedarfsausweis</b>              |
| <b>Gültig bis</b>                    | <b>21.02.2036</b>                  |
| <b>Energiebedarf</b>                 | <b>48.87 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b> |
| <b>Energieträger</b>                 | <b>LUFTWP</b>                      |
| <b>Energieeffizienzklasse</b>        | <b>A</b>                           |
| <b>Baujahr</b>                       | <b>1952</b>                        |
| <b>Jahrgang des Energieausweises</b> | <b>2014</b>                        |
| <b>Gebäudeart</b>                    | <b>wohn</b>                        |

## **Objektbeschreibung**

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

#### **Lage**

*Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage innerhalb einer gewachsenen Wohnstruktur von Simmerath. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie weitläufigen Grünflächen und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld.*

*Die reizvolle Landschaft der Nordeifel mit ihren Wäldern und Naturschutzgebieten lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Spaziergängen, Wanderungen oder Fahrradtouren ein und sorgt für einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür.*

*Trotz der idyllischen Lage sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische Angebote in wenigen Minuten erreichbar. Eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz gewährleistet zudem eine zügige Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Aachen, Monschau und Schleiden.*

#### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

#### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

#### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

#### **Objektbeschreibung**

*Dieses großzügige Einfamilienhaus in Simmerath überzeugt durch seine moderne Ausstattung sowie einen funktionalen und durchdachten Grundriss. Das Haus bietet viel Platz und eignet sich ideal für Familien. Zuletzt wurde das Haus 2014 kernsaniert.*

*Beim Betreten des Hauses gelangt man zunächst in einen Flur, von dem aus ein Badezimmer mit Dusche erreichbar ist. Demnach eröffnet sich ein heller, offener Wohnbereich. Große Fensterfronten im Wohnbereich sorgen für viel Tageslicht und ermöglichen einen direkten Zugang zur Terrasse und dem Garten.*

*Zudem ist ausreichend Platz für eine große Küche vorhanden. Im Erdgeschoss sorgen Fußbodenheizungen für angenehmen Wohnkomfort.*

*Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Dort befinden sich drei Zimmer. Zwei davon sind miteinander verbunden, wobei sich eines ideal als Ankleidezimmer eignet. Beide Zimmer verfügen über einen Zugang zum Balkon.*

*Eine unverbaubare Aussicht ins Grüne ist durch das angrenzende Naturschutzgebiet gesichert.*

*Ergänzt wird diese Etage sowohl durch einen Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner als auch durch ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Regendusche.*

*Das Dachgeschoss bietet zwei weitere Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Abgerundet wird das Angebot durch einen großen Kellerraum, eine Doppelgarage mit Waschbecken sowie drei Stellplätzen.*

#### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

#### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

#### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



## ***Ausstattung***

- | *Großzügiges Einfamilienhaus*
- | *6 Zimmer*
- | *Kernsaniert 2014*
- | *Terrasse und Garten mit direktem Zugang vom Wohnbereich*
- | *Balkon*
- | *Aussicht kann nicht verbaut werden*
- | *Separate Küche*
- | *Zwei moderne Badezimmer*
- | *Fußbodenheizungen im Erdgeschoss*
- | *Hauswirtschaftsraum*
- | *Großer Kellerraum mit viel Stauraum*
- | *Doppelgarage mit Waschbecken*
- | *Drei Stellplätze*
- | *Funktionaler und durchdachter Grundriss*
- | *Sehr ruhige, naturnahe Umgebung mit angrenzenden Naturschutzgebieten*

## **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

## **Telefon Zentrale**

02401 6066595

## **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

## **Sonstiges**

***Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!***

***Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?***

***Kostenlose Immobilienbewertung ganz einfach online unter :  
<https://luxenimmobilien.de/wertgutachten>***

***Gerne bewerten wir Ihre Immobilie professionell und kostenfrei - Sprechen Sie uns einfach an.***

***Wir haben einen entgeltpflichtigen Maklervertrag über den gleichen Provisionssatz mit dem Verkäufer/in abgeschlossen (Maklervertrag mit beiden Seiten gem. §656 c BGB).***

***Die Courtage in Höhe von 3,57 % (inkl.MwSt.) auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig.***

***Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.***

***Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür kein Gewähr. Alle Angaben beruhen auf Auskünften Dritter, daher kann für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernommen werden.***

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

[luxen@luxenimmobilien.de](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

[luxen@luxenimmobilien.de](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)





**Email**

[luxen@luxenimmobilien.de](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)





**Email**

[luxen@luxenimmobilien.de](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

[luxen@luxenimmobilien.de](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

[luxen@luxenimmobilien.de](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)





**Email**

[luxen@luxenimmobilien.de](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)





**Email**

[luxen@luxenimmobilien.de](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

[luxen@luxenimmobilien.de](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)