

Traumhaft schöne Landhaus-Villa mit beheizbarem Pool und Outdoor-Küche



Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 inkl. gesetzl. MwSt.
Kaufpreis	1.925.000 €

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	371 m ²
Nutzfläche	100 m ²
Grundstücksfläche	2.207 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Stellplätze	3
Balkone	1
Baujahr	1983
Zustand des Objektes	Neuwertig
Letzte Modernisierungen	2022

Ausstattung

Differenzierung	Luxus
Bad	Dusche, Wanne, Fenster

Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett, Dielen
Kamin	Ja
Klimatisiert	Ja
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Sauna	Ja
Swimmingpool	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja

Objektbeschreibung

Klassisches Luxus-Einfamilienhaus in bester Lage von Kreuzau

Dieses exklusive Einfamilienhaus bietet auf 371 m² Wohnfläche und einem Grundstück von 2.207 m² alles, was das Herz begehrt. Das Haus wurde im Jahr 2022 komplett kernsaniert und erstrahlt in neuwertigem Glanz. Das Grundstück setzt sich aus aus zwei Teilstücken von 1702 m² und 505 m² zusammen. Genießen Sie die parkähnliche Anlage oder bebauen Sie das 505 m² große Teilstück.

Die hochwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen und verspricht ein luxuriöses Wohngefühl. Der Bodenbelag besteht aus edlen Parkett-, Dielen- und Fliesenböden.

Im Erdgeschoss betreten Sie das Haus über ein repräsentatives Entree mit großen, diagonal verlegten Fliesen im Schachbrettmuster. Perfekt ans Entree eingebunden liegt das Designer Gäste-WC mit Metro-Fliesen. Über eine wunderschöne Treppe gelangen Sie ins Ober- oder Untergeschoss. Herrliche Rundbogen-Türen ermöglichen Ihnen den Zugang zu einer begehbaren Bodega für Ihre Weinsammlung, sowie dem offenen Wohn-Essbereich. Dieser verfügt über eine hochwertige Einbauküche mit Weinkühlschrank für bis zu 100 Flaschen Wein, sowie reichlich Platz für einen großzügigen Wohn- und Essbereich. Der Parkettboden in Fischgräten und ein heimeliger Kamin sorgen für Wohlfühlatmosphäre. Vom offenen Wohn-Essbereich gelangen Sie auf eine 50 m² große Bangkirai-Terrasse mit Blick auf den beheizbaren Pool und den parkähnlichen Garten. Eine Outdoor-Küche mit Gaggenau-Geräten und einem Profigrill von Flammkraft sind das Highlight des Außenbereiches.

Das Obergeschoss bietet zwei Schlafzimmer für Kinder oder Gäste mit einem wunderschönen Duschbad. Der Masterbereich besticht durch ein besonders großes Schlafzimmer mit eleganten Einbauschränken und einem luxuriösen Bad en-Suite, welches mit freistehender Badewanne und bodentiefer Dusche keine Wünsche offen lässt. Das hochwertige Dielenparkett rundet das Bild perfekt ab. Ein ausgebautes Dachgeschoss bietet reichlich Raum für ein bis zwei weitere Zimmer.

Im Kellergeschoss befindet sich neben einem Abstellraum und der Haustechnik ein weiteres Schlafzimmer, sowie der hauseigene Spa mit Sauna und großzügiger bodentiefer Dusche. Ein großer Ruheraum mit eigenem Kamin lädt zum Entspannen ein.

Zum Haus gehören außerdem eine massive Doppelgarage mit bis zu drei Außenstellplätze

davor, eine Alarmanlage und eine Klimaanlage, sowie eine Luftwärmepumpe für den Pool.

Dieses Haus ist perfekt geeignet für Familien, die ein komfortables und luxuriöses Zuhause suchen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Lage

Kreuzau ist eine Gemeinde im Bundesland Nordrhein-Westfalen und gehört zum Kreis Düren. Mit knapp 18.000 Einwohnern ist sie eine eher kleine Gemeinde, die sich jedoch aufgrund ihrer ruhigen und grünen Lage großer Beliebtheit erfreut.

Die Immobilien in Kreuzau sind vor allem durch ihre naturnahe Lage attraktiv. Die Gemeinde liegt am Rande des Nationalparks Eifel und bietet somit zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten inmitten unberührter Natur. Gleichzeitig ist die Nähe zur Großstadt Köln - nur etwa eine halbe Stunde entfernt - ein großer Pluspunkt für Pendler und Stadtliebhaber.

In Kreuzau finden sich verschiedene Wohngebiete, von Einfamilienhäusern über Reihen- und Doppelhäuser bis hin zu Eigentumswohnungen. Familienfreundliche Wohnviertel mit Spielplätzen und Grünflächen sind ebenso vertreten wie ruhige und idyllische Wohngegenden am Waldrand.

Die Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und weiteren wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Insgesamt ist Kreuzau eine attraktive Wahl für alle, die eine ruhige und naturnahe Wohnlage suchen, aber dennoch eine gute Anbindung an größere Städte schätzen.

Ausstattung

- Massive Doppelgarage für zwei Autos und Stellfläche für bis zu vier Autos vor der Garage
- Outdoor-Küche mit Gaggenau-Geräten und Profigrill von Flammkraft
- Großzügige Terrasse aus Bangkirai-Dielen und Heizstrahlern
- Hochwertige Einbauküche mit Weinkühlschrank für bis zu 100 Flaschen Wein
- Offener Wohn-Ess-Bereich mit begehbare Bodega für Wein-Liebhaber
- Beleuchtete Einbauwand für TV, Bücher und Dekoration im Wohnbereich
- Parkettboden in Fischgräten-Verlegeform im Erdgeschoss
- Repräsentatives Entree mit diagonalen Schachbrett-Fliesen
- Modernes Gäste WC mit schicken Metro-Fliesen
- Parkettboden in Dielenform im Obergeschoss
- Designer Duschbad für Gäste
- Designer Masterbad mit freistehender Badewanne
- Sauna und Spa-Bereich mit Ruheraum im Untergeschoss
- Klimaanlage
- Alarmanlage
- Beheizter Außenpool über Luftwärmepumpe

- Zentralheizung Gas
- Fünf Schlafzimmer
- Einbauschränke im Obergeschoss

Sonstiges





WILMS REAL ESTATE



IHRE IMMOBILIE
IN BESTEN HÄNDEN

PERSÖNLICH. ENGAGIERT. FAIR.



WILMS REAL ESTATE

UNSERE LEISTUNGEN FÜR EIGENTÜMER



IHRE IMMOBILIE, FAIR BEWERTET
Marktgerecht und realistisch für
den besten Verkaufserfolg.



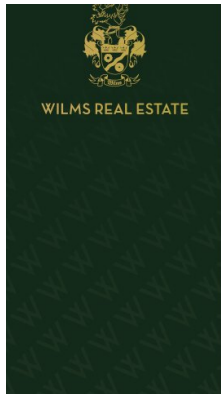
MODERNE PRÄSENTATION
Moderne Videos, 360°-Rundgänge, Profi-Fotos, Droh-
nenaufnahmen und optimierte
Grundrisse – Sie wählen, wir setzen um!



MODERNE VERMARKTUNG
Wir vermarkten Ihre Immobilie gezielt
online und über persönliche Netzwerke
– effizient, seriös und zeitsparend.



PREMIUM SERVICE
Wir bieten einen einzigartigen Rundum-Service,
inklusive kostenloser Dokumentenbeschaffung
und Unterstützung auch nach dem Kauf.



UNSER RUNDUM-SERVICE

- ✓ **KOMPETENTE VERHANDLUNGSFÜHRUNG**
Wir setzen uns fachkundig für Ihre Interessen ein.
- ✓ **BESICHTIGUNGSMANAGEMENT**
Wir übernehmen Planung und Durchführung der Besichtigungen – Sie sparen wertvolle Zeit.
- ✓ **DOKUMENTEN- & KOSTENSERVICE**
Wir beschaffen alle wichtigen Unterlagen und übernehmen die Vertriebskosten für eine optimale Vermarktung.
- ✓ **RUNDUM-SERVICE FÜR DEN NOTARTERMIN**
Planung, Organisation und Begleitung – auf Wunsch per Vollmacht.
- ✓ **PROFESSIONELLER ÜBERGABESERVICE**
Reibungslose Übergabe mit detailliertem Protokoll.
- ✓ **ERFOLGSABHÄNGIGE VERGÜTUNG**
Ein Wohnen nur bei zufriedenstellendem Verkauf