

Objekt-Nr. AW2309

Doppelhaushälfte mit Keller, Terrasse,  
Garten und großem Nebengebäude.



Hompeschbenden 5  
52391 Vettweiß

## Unser Angebot

<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Doppelhaushälfte
<b>Landkreis</b>	Düren
<b>PLZ</b>	52391
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Ort</b>	Vettweiß
<b>Ortsteil / Stadtteil</b>	Ginnick
<b>Wohnfläche</b>	ca. 130 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 73 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	5
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 415 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl Stellplätze</b>	3
<b>Anzahl Innenparkplätze</b>	1
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	1
<b>Kellerfläche</b>	ca. 62 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	275.000,00 €
<b>Provision</b>	Keine Käuferprovision!
<b>Stellplatzanzahl</b>	3
<b>Baujahr</b>	1972
<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1972
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Öl
<b>Heizungsart</b>	Ölzentralheizung
<b>Küche</b>	Einbauküche
<b>Kamin</b>	Ja
<b>Gäste WC</b>	Ja
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Dist.Kindergarten (km)</b>	2 km
<b>Dist.Grundschule (km)</b>	2 km
<b>Dist. Realschule (km)</b>	8 km
<b>Dist. Gymnasium (km)</b>	8 km

## Lage

Das Wohnhaus liegt an einer verkehrsberuhigt ausgebauten Wohnstraße in Vettweiß-Ginnick, einem ruhigen Wohnort direkt am Übergang von der Zülpicher Börde in die Rureifel im Naturpark Eifel. Schon nach kurzem Fußweg genießen Sie bei Ihren Spaziergängen die Natur in den weiten Feldern der Umgebung. Fahrradtouren können auf flacher Strecke in die Börde führen, oder direkt hin zum Nationalpark Eifel über Berg und Tal. Ginnick ist per Bus an das öffentliche Nahverkehrsnetz, insbesondere Richtung Düren, angebunden. Zahnarzt, Ärzte und eine Physiotherapie-Praxis erreichen Sie in wenigen Minuten im Nachbarort Embken, hier befindet sich auch eine Grundschule der Stadt Nideggen. Der Kindergarten liegt im nahen Nachbarort Froitzheim. Der Zentralort Vettweiß mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Grundschule liegt nur gut 5 km entfernt. Der Schulbusbetrieb ist zuverlässig. Das Nachbarstädtchen Zülpich mit dem schönen Landesgartenschaupark, sowie die Eifelstädtchen Nideggen und Heimbach sind schnell erreicht. Der Nationalpark Eifel liegt nur wenige Kilometer entfernt, ebenso liegt die Rureifel mit ihren Stauseen in der Nähe. Nähere Infos: [www.vettweiß.de](http://www.vettweiß.de) [www.zuelpich.de](http://www.zuelpich.de) [www.eifel.de](http://www.eifel.de)

## Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen eine massiv gebaute Doppelhaushälfte mit Baujahr 1972 an. Das solide gebaute Haus hält für Sie schöne, helle Zimmer bereit. Im Erdgeschoss befinden sich neben der Diele die Küche ein großes Esszimmer und ein großes Wohnzimmer bereit; zudem ein Gäste-WC. Vom Esszimmer gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten. Im Dachgeschoss sind durch Dachgauben an Vorder- und Rückseite großzügige Schlafzimmer und ein Bad ausgebaut. Der Keller verfügt über reichlich viel Stauraum, Räume für Ihre Hobbys und für die Hauswirtschaft; er verfügt über eine praktische Außentreppe in den Garten. Sehr praktisch für Handwerker ist das Nebengebäude, die „alte Schmiede“. Diese liegt an der rückwärtigen Seite des Grundstücks mit eigener Zufahrt von Durchgangsstraße des Ortes Ginnick. Hier bietet sich der Platz für bauliche Erweiterungen oder ein für ganz neues Haus. Ihre Parkplätze davor sind bereits vorhanden.

## Ausstattung

Das Haus ist gut erhalten, in gepflegtem Zustand und wurde im Laufe der Jahre immer wieder frisch renoviert. So wurden die Haustüre und die Fenster im Erdgeschoss bereits in Kunststoff mit Doppelverglasung eingebaut. Alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet. Der familienfreundliche Grundriss hellen Zimmern ist bezeichnend. Ein freier Kaminzug für eine zusätzliche Ofenheizung ist an zentraler Stelle vorhanden. Die gute Qualität der Ausstattung zeigt sich insbesondere am Parkettboden und dem Natursteinbelag von Flur und Treppe.

AW2309



**Besonderes**

Ein Aus- oder Neubau mit eigenem Zugang ist auf dem Grundstück grundsätzlich möglich; selbstverständlich nach ordnungsgemäßem Bauantrag und vorbehaltlich einer Baugenehmigung.



**Ihr Ansprechpartner**

Herr Albert Weimbs

Abaco Immobilien Voreifel

Frohnhofstr. 4B

52385 Nideggen

Tel.: 02425 1334

Fax.: 02425 901460

Homepage: [abaco-voreifel.de](http://abaco-voreifel.de)

E-Mail: [weimbs@abaco-voreifel.de](mailto:weimbs@abaco-voreifel.de)

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.