Traumhaftes Anwesen mit beheiztem Außenpool, Spa und Gästehaus auf parkähnlichem Grundstück

Preise & Kosten	
Käufercourtage	2,261% inkl. gesetzt. MwSt.
Kaufpreis	1.990.000 €
Freiplätze	12

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	885 m²
Nutzfläche	250 m²
Grundstücksfläche	6.667 m²
Zimmer	15
Schlafzimmer	7
Badezimmer	6
Größe Balkon/Terrasse	80 m²
Stellplätze	12
Balkone	1
Zustand des Objektes	Modernisiert
Verkaufsstatus	verkauft
Letzte Modernisierungen	2012

Energieausweis	
Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	04.03.2033
Endenergiebedarf	65.3
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	05.03.2023
Energieeffizenzklasse	B
Primärenergieträger	Gas

Ausstattung	
Differenzierung	Luxus
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Bidet
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett, Laminat, Dielen
Kamin	Ja
heizungsart	Fussbodenheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Sauna	Ja
Swimmingpool	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja
Wintergarten	Ja

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Anwesen, das Tradition und modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau bietet.

Das im 19. Jahrhundert erbaute Hauptgebäude wurde zwischen 2006 und 2008 aufwendig kernsaniert, sowie deutlich erweitert. Es erstreckt sich auf ca. 835m2 Wohnfläche und präsentiert sich heute als perfekte Symbiose aus traditionellem Flair und zeitgemäßer Eleganz.

Über ein elektrisches Rolltor öffnet sich die Zufahrt zu diesem eindrucksvollen Landsitz. Bereits die großzügige Einfahrt mit Platz für bis zu acht Fahrzeuge vermittelt Exklusivität. Eine im Hauptgebäude integrierte Garage bietet zudem vier weitere Einstellplätze.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein repräsentatives Entrée mit doppelflügeliger Eingangstür und stilvollem Schachbrettboden – gefertigt aus originalen Fliesen einer

belgischen Kirche. Dieser Bereich bildet den perfekten Auftakt für das, was Sie im Inneren erwartet.

Links des Entrées befindet sich die hochwertige Wohnküche nebst Speisekammer mit praktischem Zugang zur Garage. Das angrenzende Esszimmer mit Kaminofen und Blick in den Garten lädt zu gemütlichen Stunden ein. Direkt daneben liegt ein elegantes Büro, mit Zugang zur Terrasse.

Rechts des Entrées befinden sich ein Ankleideraum, der exklusive Spa-Bereich mit Gym, Sauna und eigener Dusche, sowie ein Gästezimmer mit Bad-en-Suite – ideal für Besucher oder Familienmitglieder.

Darüber hinaus bietet das Entrée ein Gäste-WC und Zugang zu einem beeindruckenden Wintergarten mit herrlichem Weitblick über den parkähnlichen Garten. Alte Olivenbäume, ein beheizter Außenpool und viel Privatsphäre schaffen hier eine Oase der Ruhe und Erholung.

Im Obergeschoss erwartet Sie das Herzstück des Anwesens!

Ein offener, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit bis zu fünf Meter Deckenhöhe, Bibliothek, Bar, Kamin und Panoramablick über den Garten – ein idealer Ort für Familienfeiern oder repräsentative Zusammenkünfte. Angrenzend an diesen außergewöhnlichen Wohnbereich befindet sich der großzügige Master-Bedroom mit begehbarer Ankleide und Bad-en-Suite. Ebenfalls am Wohnbereich liegt ein Flur mit fünf weiteren, nahezu gleich großen Zimmern, sowie zwei Badezimmern und einem Gäste-WC.

Ergänzt wird das Ensemble durch ein separates Gästehaus aus den 1930er Jahren mit ca. 167 m² Wohnfläche, welches 2011 kernsaniert wurde. Das Gebäude verfügt über eine Einbauküche, ein Gäste-WC, ein Badezimmer und fünf Wohnräume. Mit eigenem Eingang und separater Hausnummer eignet es sich perfekt als Gästedomizil, Büro oder eigenständige Wohneinheit zum Vermieten. Bei Bedarf kann ein Durchgang zum angebauten Haupthaus geschaffen werden.

Dieses Anwesen vereint Luxus, Privatsphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - ideal für Familien, die stilvolles Wohnen, Mehrgenerationen-Leben und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Besonderheiten:

Das Anwesen verfügt über Fußboden- und Wandheizung.

Eine PV-Anlage deckt nahezu den gesamten Strombedarf ab und kann bei einer Umstellung von Gasheizung auf Wärmepumpe erweitert werden.

Durch einen Lehmputz wird ein angenehmes Raumklima bei sehr guter Isolierung erreicht, was zu einem geringen Gasverbrauch führt.

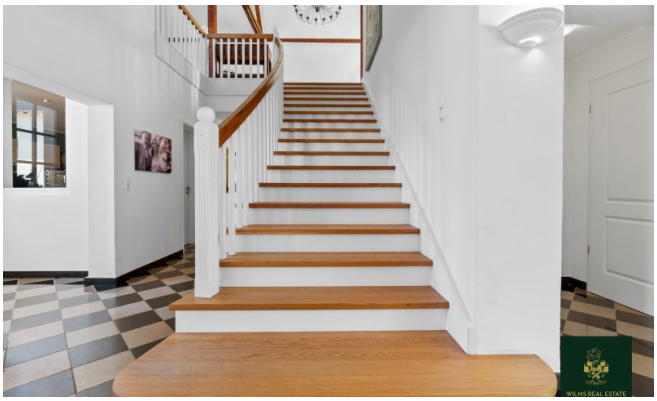
Ein mehrstufiges Alarmsystem bietet höchste Sicherheit.

Lage

Diese attraktive Immobilie liegt ländlich und idyllisch im Westen von Düren, einer charmanten Stadt mit guter Anbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Die Lage bietet eine perfekte Balance zwischen städtischem Leben und ländlicher Ruhe.
Die Fahrzeit zum nächstgelegenen Hauptbahnhof beträgt nur 9 Minuten, was die Anreise mit dem Zug zu wichtigen Städten in der Umgebung besonders komfortabel macht. Auch

der nächste Flughafen ist in nur 32 Minuten erreichbar, was die Verbindung zu internationalen Zielen erleichtert.
Genießen Sie die Vorteile eines ruhigen Wohngegend mit guter Erreichbarkeit – ideal für Pendler und Familien gleichermaßen. Überzeugen Sie sich selbst von der interessanten Lage zwischen Köln und Aachen, sowie den vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen die Umgebung bietet!

Ausstattung

- Sprossenfenster mit hochwertigen Metallbeschlägen
- Fensterläden
- Geflieste Garagenanlage für bis zu vier Fahrzeuge
- Außenstellplätze für bis zu acht Fahrzeuge
- PV-Anlage
- Hoher Sicherheitsstandard durch mehrstufiges Alarmsystem
- Einbauküche mit Miele-Vollausstattung
- Kaminofen und Kamin
- Spa & Gym mit Sauna sowie Duschbad
- Beheizbares Außenschwimmbad
- Bar
- Bibliothek
- Wintergarten
- Gästehaus mit Einbauküche
- Hochwertige Bodenbeläge
- Herrlich angelegte Gartenanlage

Sonstiges