

Aachen / Beverau

# Einfamilienhaus mit schönem Garten

Objektnummer: 24460015P



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 410.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82,03 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 284 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24460015P - 52066 Aachen / Beverau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24460015P - 52066 Aachen / Beverau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24460015P	Kaufpreis	410.000 EUR
Wohnfläche	ca. 82,03 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1958		

Objektnummer: 24460015P - 52066 Aachen / Beverau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	143.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.03.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24460015P - 52066 Aachen / Beverau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460015P - 52066 Aachen / Beverau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460015P - 52066 Aachen / Beverau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460015P - 52066 Aachen / Beverau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24460015P - 52066 Aachen / Beverau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460015P - 52066 Aachen / Beverau

## Ein erster Eindruck

Diese schöne Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1958 wurde 2007 umfangreich modernisiert und saniert, wodurch sie sich in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert. Die bevorzugte Lage im Grünen sorgt für Ruhe und Erholung. Dennoch sind Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe. Diese Immobilie bietet somit eine gelungene Kombination aus Naturverbundenheit und städtischer Anbindung. Mit einer Wohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 284 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien. Das Haus verfügt über insgesamt 3 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Der Eingangsbereich mit einer modernen Glastüre lässt viel Tageslicht in den Flur. Der Eingang ist zeitlos mit einer Garderobenecke gestaltet und führt direkt in den gemütlichen Wohnbereich sowie in die Küche. Ein Highlight ist der lichtdurchflutete Wohnraum, der eine angenehme Atmosphäre schafft. Von dort hat man Zugang zur Sonnenterrasse und kann hier erholsame Stunden verbringen. Die beiden modernen Schlafzimmer im Obergeschoss bieten ausreichend Platz für Erholung und Entspannung. Das Familienbad mit einer Dachgaube ist mit zeitgemäßen Sanitäreinrichtungen ausgestattet und lädt zum Wohlfühlen ein. Die Immobilie verfügt zudem über einen Keller, der Zugang zum Garten bietet. Im Jahr 2014 wurde das Dach mit einer Dämmung saniert, was für eine energetisch optimierte Wohnsituation sorgt. Von der Garage hat man einen Zugang in den Garten. Weitere Parkmöglichkeiten befinden sich direkt vor dem Haus. Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als ideales Zuhause für Paare oder kleine Familien, die eine sanierte Immobilie mit Garten in ruhiger und dennoch zentraler Lage suchen.

Objektnummer: 24460015P - 52066 Aachen / Beverau

## Ausstattung und Details

Highlights der Immobilie:

- Bevorzugte Lage im Grünen
- Sanierte Immobilie mit Keller
- Schöner Garten mit Sonnenterrasse
- Garage und Parkmöglichkeiten

Objektnummer: 24460015P - 52066 Aachen / Beverau

## Alles zum Standort

Dieses charmante Haus befindet sich in sehr ruhiger Lage von Aachen-Beverau. Beverau ist ein malerischer und ruhiger Stadtteil im Süden von Aachen, der sich durch seine grüne Umgebung und seine gute Anbindung auszeichnet. Hier finden Sie alles, was das Herz begehrt – von Natur und Erholung über eine ausgezeichnete Infrastruktur bis hin zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Ein idealer Ort zum Wohnen und Wohlfühlen für Familien, Paare und Singles gleichermaßen. Im Dreiländereck gelegen, halten sich in der Kaiserstadt Aachen eine historische Altstadt und jahrhundertealte Spuren von Kultur und Architektur die Waage mit dem Fortschritt durch eine der größten technischen Hochschulen Europas. Der Aachener Dom, erstes deutsches UNESCO Welterbe, prägt das innere Stadtbild, das sich in einem weitläufigen Talkessel an das linksrheinische Schiefergebirge schmiegt und von Wäldern und Hügeln umgeben ist. Als westlichste Großstadt Deutschlands mit seinem jährlich stattfindenden Pferdesport-Turnier CHIO, lenkt Aachen oft genug das internationale Interesse auf sich, wodurch zahlreiche Firmenneugründungen das zukunftsorientierte Bild der Stadt prägen. Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Diese Immobilie bietet somit eine gelungene Kombination aus Naturverbundenheit und städtischer Anbindung. Diese Immobilie bietet somit eine gelungene Kombination aus Naturverbundenheit und städtischer Anbindung.

**Objektnummer: 24460015P - 52066 Aachen / Beverau**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 143.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 24460015P - 52066 Aachen / Beverau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 Aachen  
E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)