

Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

# Bungalow in gefragter Wohngegend von Eschweiler-Dürwiss

Objektnummer: 24027020E



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

**KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 530 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24027020E - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

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

Objektnummer: 24027020E - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

## Auf einen Blick

Objektnummer	24027020E	Kaufpreis	275.000 EUR
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2007
Zimmer	5	Bauweise	Fertigteile
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1971		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24027020E - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	328.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.07.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 24027020E - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24027020E - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24027020E - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24027020E - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24027020E - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 24027020E - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

## Ein erster Eindruck

Das renovierungsbedürftige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1971 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 530 m<sup>2</sup> viele Freiheiten zur individuellen Gestaltung. Der großzügige Garten ist nicht einsehbar und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Das Haus befindet sich in einer ruhigen und schönen Lage, ideal für Familien, die die Idylle und Ruhe suchen. Der Partykeller des Hauses ist perfekt für gesellige Abende mit Freunden oder als Rückzugsort für die ganze Familie. Trotz seines renovierungsbedürftigen Zustands versprüht das Haus einen besonderen Charme und bietet durch die letzte Modernisierung im Jahr 2007 bereits einige Annehmlichkeiten. Die Lage des Hauses ist optimal für Naturfreunde, die gerne spazieren gehen oder die Umgebung erkunden möchten. Die freie Gestaltungsmöglichkeit bietet Raum für kreative Ideen und individuelle Wünsche, um das Haus nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus mit seinem großen Garten, dem Partykeller und seiner ruhigen Lage viel Potenzial für eine gelungene Wohn- und Lebensgestaltung. Lassen Sie sich von diesem charmanten Objekt begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24027020E - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

## Ausstattung und Details

- Wintergarten
- großer Garten
- 2 Kinderzimmer
- Partykeller
- Garage
- Gäste WC

Objektnummer: 24027020E - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

## Alles zum Standort

Die Lage der Immobilie in Eschweiler Dürwiß zeichnet sich durch ihre ruhige und familienfreundliche Umgebung, die gute Verkehrsanbindung und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten aus. Sie bietet eine ideale Wohnlage für Familien, Pendler und Ruhesuchende. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte. Größere Einkaufszentren und der Wochenmarkt in Eschweiler sind ebenfalls schnell erreichbar. Es gibt mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen in der Umgebung. Die nächste Grundschule ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt. Die Umgebung bietet mehrere Parks und Grünanlagen, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien einladen. Der Blausteinsee ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und bietet diverse Wassersportmöglichkeiten sowie Rad- und Wanderwege. Die Stadt Eschweiler ist eine mittlere regionsangehörige Stadt der Städteregion Aachen. Sie gilt als Stadt mit regional bedeutenden Kultureinrichtungen und gilt als Karnevalshochburg. Aufgrund der zentralen Lage und Autobahnanbindung bildet sie einen Verkehrsknotenpunkt in der Städteregion. Sehenswert sind die zahlreichen Burgen und Herrenhäuser sowie die Inde-Auen und der Blausteinsee. 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.

Objektnummer: 24027020E - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 328.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24027020E - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

## 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)