

Inden – Inden

# Großzügiges Wohnhaus mit Gewerbeflächen in zentraler Lage

Objektnummer: 24460019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207,47 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 645 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24460019 - 52459 Inden – Inden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24460019 - 52459 Inden – Inden

## Auf einen Blick

Objektnummer	24460019
Wohnfläche	ca. 207,47 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	450.000 EUR
Haustyp	
Provision	Käuferprovision beträgt 1,19 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 415 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24460019 - 52459 Inden – Inden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	120.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.09.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 24460019 - 52459 Inden – Inden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24460019 - 52459 Inden – Inden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460019 - 52459 Inden – Inden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24460019 - 52459 Inden – Inden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24460019 - 52459 Inden – Inden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460019 - 52459 Inden – Inden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24460019 - 52459 Inden – Inden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24460019 - 52459 Inden – Inden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460019 - 52459 Inden – Inden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24460019 - 52459 Inden – Inden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24460019 - 52459 Inden – Inden

## Ein erster Eindruck

Das Haus aus dem Jahre 1992 mit Gewerbefläche bietet eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit auf ca. 210 qm Wohnfläche und ca. 400 qm variabel und gewerblich nutzbarer Fläche. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als gut durchdachtes Wohnhaus mit Gewerbeflächen mit einer überzeugenden Raumaufteilung. Die Bauweise garantiert eine solide und zeitgemäße Grundlage. Die Gewerbeeinheit befindet sich im Erdgeschoss, während sich im Obergeschoss und im Dachgeschoss der Wohnbereich befindet. Der Zugang zum Wohnbereich erfolgt über eine separate verglaste Außentreppe. Von der Diele gelangt man in den Wohnbereich und in die gemütliche Wohnküche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum. Von der Küche kommt man ebenfalls zum offenen Wohn- / Essbereich. Der Wohnraum bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Von der Diele kommt man auch direkt in den Wohnraum. Der großzügige Wohnbereich ist durch den Zugang zur überdachten Terrasse mit Wintergartencharakter besonders attraktiv. Im Obergeschoss befindet sich ebenfalls ein Büro sowie ein Gäste WC. Eine schöne, breite Wendeltreppe führt in das Dachgeschoss mit Dachgauben, wo sich ein Master- Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer mit einem sehr großen Familienbad befindet. Die Immobilie verfügt über eine Tordurchfahrt, die zum Eingangsbereich der Gewerbeeinheit und des Privatbereichs führt. Der ca. 200 qm gepflasterte Hof kann als Stellplatz oder Gartenbereich für Wohnen oder Gewerbe verwendet werden. Zudem gibt es Hallenanbauten mit separaten Eingängen und großen Toren, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Gerne können Sie die zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie persönlich erleben und vereinbaren einen Besichtigungstermin. Kontakt: 0171/6290084

Objektnummer: 24460019 - 52459 Inden – Inden

## Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus mit Gewerbefläche befindet sich in Inden Lamersdorf. Inden bietet die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und guter Anbindung. Ob Familien, Paare oder Senioren – hier findet jeder seinen Platz. Lassen Sie sich von der charmanten Atmosphäre und den vielfältigen Möglichkeiten, die Inden bietet, begeistern! Trotz ihrer ländlichen Lage ist die Gemeinde Inden hervorragend angebunden. Die Autobahnen A4 und A44 sind schnell erreichbar und bieten eine bequeme Verbindung zu den größeren Städten wie Aachen, Köln und Düsseldorf. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut, mit regelmäßigen Busverbindungen in die umliegenden Städte und Dörfer. Für Familien ist Inden besonders attraktiv: Die Gemeinde verfügt über mehrere Kindergärten, eine Grundschule sowie eine Gesamtschule. Weiterführende Schulen und zahlreiche Bildungseinrichtungen befinden sich in den nahegelegenen Städten, die bequem mit dem Bus oder Auto zu erreichen sind. Inden bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Sportbegeisterte finden hier ein breites Angebot an Vereinen und Sportanlagen. Die landschaftlich reizvolle Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Erkundungstouren ein. Besonders der Indemann, ein Aussichtsturm mit beeindruckendem Panorama, ist ein beliebtes Ausflugsziel. Kulturelle Veranstaltungen und traditionelle Feste sorgen das ganze Jahr über für ein abwechslungsreiches Freizeitprogramm.

Objektnummer: 24460019 - 52459 Inden – Inden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.9.2031. Endenergiebedarf beträgt 120.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D.



Objektnummer: 24460019 - 52459 Inden – Inden

## 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)