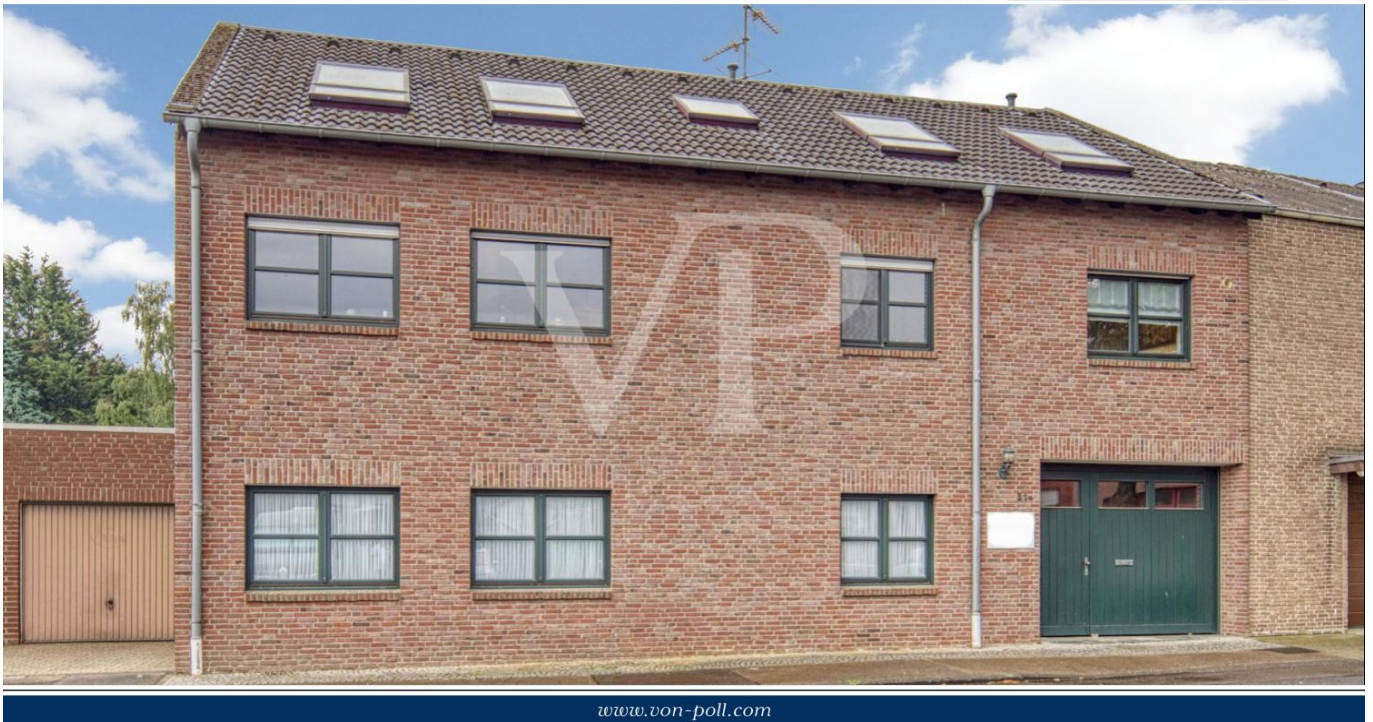


Inden – Inden

# Wohnkomfort und Geschäftsräume unter einem Dach – zentral gelegen

Property ID: 24460019c



**PURCHASE PRICE: 449.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 645 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24460019c - 52459 Inden – Inden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24460019c - 52459 Inden – Inden

## At a glance

Property ID	24460019c
Living Space	ca. 210 m <sup>2</sup>
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1992
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space

Purchase Price	449.500 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 1,19 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 416 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 24460019c - 52459 Inden – Inden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	120.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.09.2031	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1935

Property ID: 24460019c - 52459 Inden – Inden

## The property



Property ID: 24460019c - 52459 Inden – Inden

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Property ID: 24460019c - 52459 Inden – Inden

## The property



Property ID: 24460019c - 52459 Inden – Inden

## The property





Property ID: 24460019c - 52459 Inden – Inden

## The property



Property ID: 24460019c - 52459 Inden – Inden

## The property



Property ID: 24460019c - 52459 Inden – Inden

## The property



Property ID: 24460019c - 52459 Inden – Inden

## The property



Property ID: 24460019c - 52459 Inden – Inden

## The property



Property ID: 24460019c - 52459 Inden – Inden

## The property



Property ID: 24460019c - 52459 Inden – Inden

## A first impression

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

Property ID: 24460019c - 52459 Inden – Inden

## All about the location

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.



Property ID: 24460019c - 52459 Inden – Inden

## Other information

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.

Property ID: 24460019c - 52459 Inden – Inden

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)