

Würselen

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit sehr gehobener Ausstattung

Property ID: 25027507EFH



PURCHASE PRICE: 990.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.300 m<sup>2</sup>

Property ID: 25027507EFH - 52146 Würselen

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

Property ID: 25027507EFH - 52146 Würselen

## At a glance

Property ID	25027507EFH	Purchase Price	990.000 EUR
Living Space	ca. 220 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5		
Bathrooms	2		
Year of construction	2020	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 3 x Garage	Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25027507EFH - 52146 Würselen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Geothermal energy	Final Energy Demand	13.79 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.02.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 25027507EFH - 52146 Würselen

## A first impression

Wir freuen uns, Ihnen dieses attraktive Einfamilienhaus vorstellen zu dürfen, das im Jahr 2020 erbaut wurde. Die Immobilie besticht durch eine hochwertige Ausstattung und eine großzügige Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup>, die sich in 165 m<sup>2</sup> im Obergeschoss und 55 m<sup>2</sup> abgetrennter Wohnfläche im Erdgeschoss unterteilt. Besonders hervorzuheben ist die große Garage, die Platz für bis zu drei Fahrzeuge bietet. Zusätzlich stehen zwei weitere großzügige Räume zur Verfügung, die individuell genutzt werden können. Ob als Werkstatt, privates Fitnessstudio oder Wellnessbereich – hier sind den individuellen Vorstellungen keine Grenzen gesetzt. Das ca. 1.300 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet zudem reichlich Platz für Freizeitaktivitäten und lädt zur individuellen Gestaltung ein. Die durchdachte Raumaufteilung des Hauses schafft eine komfortable Wohnumgebung. Der großzügige Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft und einen einladenden Essbereich. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und bieten einen schönen Ausblick ins Grüne. Die angrenzende, moderne Küche ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet und bietet viel Stauraum. Ein stilvoll gestaltetes Badezimmer mit exklusiven Sanitärobjekten und Fußbodenheizung ergänzt das Wohnangebot. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für noch mehr Komfort im Alltag. Für eine behagliche Wohnatmosphäre sorgt eine moderne Fußbodenheizung, die von einer effizienten Wärmepumpe betrieben wird. Diese Kombination ermöglicht eine kosteneffiziente und umweltfreundliche Beheizung des gesamten Hauses. Der großzügige Balkon, der sowohl vom Wohnbereich als auch von dem der Schlafzimmer aus zugänglich ist, lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet einen herrlichen Blick auf das Grundstück. Der gepflegte Zustand der Immobilie spiegelt sich in der hochwertigen Ausstattung wider. Langlebige Materialien und exklusive Bodenbeläge unterstreichen den modernen Wohnkomfort. Zusätzlich bietet sich eine attraktive Investitionsmöglichkeit: Auf dem gleichen Grundstück befindet sich ein vollständig vermietetes Mehrfamilienhaus, das erworben werden kann. Diese Option bietet langfristiges Potenzial und eine lukrative Ergänzung zur Wohnimmobilie. Eine Besichtigung der Immobilie ist nach vorheriger Absprache jederzeit möglich. Lassen Sie sich von den Vorzügen dieses Einfamilienhauses überzeugen und entdecken Sie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, die es bietet. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 25027507EFH - 52146 Würselen

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohngegend mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen Richtung Aachen, Köln, Düsseldorf sowie Belgien und die Niederlande. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie Freizeiteinrichtungen, die den täglichen Bedarf abdecken und eine hohe Lebensqualität garantieren. Aachen, als nächstgelegene Großstadt, bietet eine perfekte Mischung aus Historie und Innovation. Mit der renommierten RWTH Aachen, dem UNESCO-Welterbe Aachener Dom und dem internationalen Pferdesport-Event CHIO ist die Stadt sowohl kulturell als auch wirtschaftlich von hoher Bedeutung.

Property ID: 25027507EFH - 52146 Würselen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 13.79 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

Property ID: 25027507EFH - 52146 Würselen

## 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)