

Stolberg – Stolberg

# Charmantes Einfamilienhaus in zentraler Lage von Stolberg Breinig

Número de propiedad: 24027124



PRECIO DE COMPRA: 695.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 240 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 850 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24027124 - 52223 Stolberg – Stolberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24027124 - 52223 Stolberg – Stolberg

## De un vistazo

Número de propiedad	24027124
Superficie habitable	ca. 240 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de mansarda
Habitaciones	8
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1977
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	695.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 135 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24027124 - 52223 Stolberg – Stolberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	172.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	29.08.2034	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite		

Número de propiedad: 24027124 - 52223 Stolberg – Stolberg

## Una primera impresión

Dieses einzigartige Anwesen im Herzen von Stolberg-Breinig bietet Luxus und Komfort auf höchstem Niveau. Das großzügig geschnittene Haus besticht durch edle Materialien, zeitlosen Stil und eine variable Raumaufteilung, die eine elegante und warme Atmosphäre schafft und sich an diverse Lebens- und Wohnsituationen anpasst. Ein besonderes Highlight, neben den Natursteinbodenbelägen und dem hochwertigen Parkett im Obergeschoss, ist das erstklassige Schieferdach, das nicht nur optisch überzeugt, sondern auch Langlebigkeit garantiert. Der wunderschön angelegte, uneinsehbare Garten mit großer Südterrasse und der geräumige Südbalkon, der sowohl vom Eltern- als auch vom Kinderschlafzimmer aus zugänglich ist, laden zum Entspannen und Genießen ein. Die wunderschöne offene Diele mit Natursteinböden und einem stilvollen Eisengeländer bildet den perfekten Auftakt zu den großen, hellen Räumen, die durch ihren praktischen und variabel nutzbaren Zuschnitt überzeugen. Die Diele öffnet sich in den weitläufigen Wohnbereich, der reichlich Platz für einen TV-Bereich, einen Billardtisch und eine großzügige Wohnlandschaft bietet. Im Erdgeschoss befinden sich diverse Wohnbereiche wie das Wohnzimmer, das Esszimmer mit kurzem Weg in die hochwertig ausgestattete Küche und der Übergang in den wunderschön angelegten Garten über die große Südterrasse. Der Erdgeschossbereich kann bei Bedarf auch für eine barrierefreie Wohnnutzung mit Bad und Schlafzimmer umgestaltet werden. Der großzügige Keller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ideal als Hobby- oder Freizeitbereich. Ein aufwendig angelegter Weinkeller, eine Sauna mit Dusche und separatem WC sowie ausreichend Lagerfläche sind ebenfalls im Keller vorhanden. Dieser Bereich kann auch als Einliegerwohnung, Arbeitszimmer oder Spielbereich für Kinder individuell angepasst werden. Im Obergeschoss befinden sich neben dem sehr weitläufigen Elternschlafzimmer mit en suite Bad zwei gut dimensionierte Kinderzimmer, die ein eigenes, neuwertiges Bad teilen. Bei Bedarf kann hier noch ein weiteres Kinderzimmer abgetrennt oder ein separates Büro eingerichtet werden. Die direkte Verbindung vom Wohnbereich in die große Doppelgarage ermöglicht kurze Wege. Zwei weitere Außenstellplätze befinden sich vor der Garage. Die Eigentümer haben die Immobilie zwischen 2011 und 2022 laufend modernisiert und sorgfältig instandgehalten. Dies rundet das exklusive Angebot ab und macht dieses Haus zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Familien.

Número de propiedad: 24027124 - 52223 Stolberg – Stolberg

## Detalles de los servicios

- Natursteinbodenbeläge
- Hochwertiges Schiefer Dach
- Sauna
- sehr großes offenes Wohnzimmer mit Bereich für TV - und Billardtisch
- Große Doppelgarage mit direkt Zugang zum Haus
- Diele mit Natursteinböden und wertigem Eisengeländer
- Weinkeller
- Laufend in den letzten Jahren modernisiert und instand gehalten
- Hochwertige Pflasterarbeiten
- Bäder wurden 2015 modernisiert
- elektrische Rölläden
- aufwendige Glastüren
- hochwertige Einbauküche mit Granitarbeitsplatte

Número de propiedad: 24027124 - 52223 Stolberg – Stolberg

## Todo sobre la ubicación

Dieses einzigartige Anwesen befindet sich im Herzen von Stolberg-Breinig, einem charmanten Stadtteil mit historischer Atmosphäre und hervorragender Anbindung an die umliegenden Städte Aachen und Eschweiler. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Restaurants, die alle fußläufig erreichbar sind. Die ruhige Wohnlage kombiniert ländliche Idylle mit städtischem Komfort und bietet zudem eine gute Anbindung an das Naherholungsgebiet der Eifel. Ideal für Familien und Pendler, die sowohl Ruhe als auch Nähe zu urbanen Zentren suchen. Stolberg ist eine Stadt in der nordrhein-westfälischen Städtereion Aachen. Zu erreichen ist Stolberg mit dem Auto über die Autobahnanschlusstellen der A4 bei Eschweiler, der A544 bei Würselen/ Verlautenheide und der A44 bei Aachen-Brand und Broichweiden. Die Aachener Innenstadt ist innerhalb von circa einer halben Stunde zu erreichen. Stolbergs Hauptbahnhof liegt an der Bahnlinie Aachen-Köln und ist so mit Aachen, Eschweiler, Herzogenrath, Merkstein, Alsdorf und Heerlen verbunden. Außerdem sind in Stolberg diverse Schulformen zu finden. In der Innenstadt finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Número de propiedad: 24027124 - 52223 Stolberg – Stolberg

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 172.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.



Número de propiedad: 24027124 - 52223 Stolberg – Stolberg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 Aquisgrán  
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)