

Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

# Modernes Effizienzhaus 40 in Top-Lage von Eschweiler-Dürwiss

CODE DU BIEN: 24027020F



PRIX D'ACHAT: 745.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 170 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 525 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24027020F - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24027020F - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24027020F
Surface habitable	ca. 170 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	2025
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	745.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Projeté
Technique de construction	Composants préfabriqués
Surface de plancher	ca. 270 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24027020F - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

CODE DU BIEN: 24027020F - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

## Une première impression

Dieses Angebot umfasst ein projektiertes Einfamilienhaus, das nach den Standards des Effizienzhauses 40 in bevorzugter Lage von Eschweiler-Dürwiß geplant wird. Der Kaufpreis setzt sich aus der Grundstücksimmobilie und den projektierten Bau- und Ausstattungsmaßnahmen zusammen. Eine detaillierte Kostenaufstellung stellen wir Ihnen auf Wunsch gerne zur Verfügung. Das geplante Einfamilienhaus besticht durch seine zukunftsweisende Bauweise und hervorragende Energieeffizienz. Die Außenwände werden optimal gedämmt, um ein angenehmes Raumklima und niedrige Energiekosten zu gewährleisten. Dreifachverglaste Fenster bieten erstklassigen Schall- und Wärmeschutz, während elektrische Rollläden und eine durchdachte Dachisolierung die Energieeffizienz des Hauses weiter optimieren. Ein besonderes Merkmal des Projekts ist die Frischluft-Wärmepumpentechnologie, die eine umweltfreundliche Beheizung des Hauses ermöglicht. Die flexible Gestaltung des Grundrisses erlaubt individuelle Anpassungen, sodass das Haus perfekt auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten werden kann. Dieses projektierte Haus eignet sich ideal für Familien, die Wert auf umweltfreundliches, energieeffizientes Wohnen legen und dabei modernes Design mit maximalem Wohnkomfort verbinden möchten. Für weitere Informationen zu diesem Projekt oder zur Vereinbarung eines Beratungsgesprächs stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 24027020F - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

## Détails des commodités

- Wohnfläche: ca. 170 m<sup>2</sup>
- Grundstück: 525 m<sup>2</sup>
- Baujahr: Neubau in Projektierung
- Bauweise: Massivholzständerwerk mit Wärmedämmung
- Energieeffizienzklasse: EE (Effizienzhaus 40)
- Dreifachverglaste Fenster mit modernem Wärmeschutz
- Frischluft-Wärmepumpentechnologie
- Moderne, energieeffiziente Haustechnik
- Bodenbeläge und weitere Ausstattungen können individuell gestaltet werden

CODE DU BIEN: 24027020F - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

## Tout sur l'emplacement

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, dass 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.

CODE DU BIEN: 24027020F - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

## Plus d'informations

**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.



CODE DU BIEN: 24027020F - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 Aix-la-Chapelle

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)