

Würselen

Gepflegtes Einfamilienhaus mit sehr gehobener Ausstattung

CODE DU BIEN: 25027507EFH



PRIX D'ACHAT: 990.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 220 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.300 m²

CODE DU BIEN: 25027507EFH - 52146 Würselen

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

CODE DU BIEN: 25027507EFH - 52146 Würselen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25027507EFH	Prix d'achat	990.000 EUR
Surface habitable	ca. 220 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	2	État de la propriété	Bon état
Année de construction	2020	Aménagement	Terrasse, Balcon
Place de stationnement	2 x surface libre, 3 x Garage		

CODE DU BIEN: 25027507EFH - 52146 Würselen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Géothermie	Consommation d'énergie	13.79 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.02.2035	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	2020

CODE DU BIEN: 25027507EFH - 52146 Würselen

Une première 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 m², die sich in 165 m² im Obergeschoss und 55 m² 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 25027507EFH - 52146 Würselen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25027507EFH - 52146 Würselen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 13.79 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25027507EFH - 52146 Würselen

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com