

Aachen / Beverau

# Einfamilienhaus mit schönem Garten

????????? ??????????: 24460015P



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 410.000 EUR • ??????????: ca. 82,03 m<sup>2</sup> • ??????????: 3 • ??????? ??: 284 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24460015P - 52066 Aachen / Beverau

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24460015P - 52066 Aachen / Beverau

?? ??? ??????

???????? ??????????	24460015P	????? ???????	410.000 EUR
????????????	ca. 82,03 m <sup>2</sup>	??????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
????????????? ??? ????????????	2		
??????????	1	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1958	??????	

???????? ??????????: 24460015P - 52066 Aachen / Beverau

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	143.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	22.03.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24460015P - 52066 Aachen / Beverau

?? ?????????



???????? ??????????: 24460015P - 52066 Aachen / Beverau

?? ?????????



???????? ??????????: 24460015P - 52066 Aachen / Beverau

?? ?????????



???????? ??????????: 24460015P - 52066 Aachen / Beverau

?? ?????????





???????? ??????????: 24460015P - 52066 Aachen / Beverau

?? ????????



???????? ??????????: 24460015P - 52066 Aachen / Beverau

??? ?????? ???????????

Diese schöne Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1958 wurde 2007 umfangreich modernisiert und saniert, wodurch sie sich in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert. Die bevorzugte Lage im Grünen sorgt für Ruhe und Erholung. Dennoch sind Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe. Diese Immobilie bietet somit eine gelungene Kombination aus Naturverbundenheit und städtischer Anbindung. Mit einer Wohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 284 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien. Das Haus verfügt über insgesamt 3 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Der Eingangsbereich mit einer modernen Glastüre lässt viel Tageslicht in den Flur. Der Eingang ist zeitlos mit einer Garderobenecke gestaltet und führt direkt in den gemütlichen Wohnbereich sowie in die Küche. Ein Highlight ist der lichtdurchflutete Wohnraum, der eine angenehme Atmosphäre schafft. Von dort hat man Zugang zur Sonnenterrasse und kann hier erholsame Stunden verbringen. Die beiden modernen Schlafzimmer im Obergeschoss bieten ausreichend Platz für Erholung und Entspannung. Das Familienbad mit einer Dachgaube ist mit zeitgemäßen Sanitäreinrichtungen ausgestattet und lädt zum Wohlfühlen ein. Die Immobilie verfügt zudem über einen Keller, der Zugang zum Garten bietet. Im Jahr 2014 wurde das Dach mit einer Dämmung saniert, was für eine energetisch optimierte Wohnsituation sorgt. Von der Garage hat man einen Zugang in den Garten. Weitere Parkmöglichkeiten befinden sich direkt vor dem Haus. Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als ideales Zuhause für Paare oder kleine Familien, die eine sanierte Immobilie mit Garten in ruhiger und dennoch zentraler Lage suchen.

???????? ??????????: 24460015P - 52066 Aachen / Beverau

????????????????? ??? ??????????

Highlights der Immobilie:

- Bevorzugte Lage im Grünen
- Sanierte Immobilie mit Keller
- Schöner Garten mit Sonnenterrasse
- Garage und Parkmöglichkeiten

???????? ??????????: 24460015P - 52066 Aachen / Beverau

??? ??? ??? ????????????

Dieses charmante Haus befindet sich in sehr ruhiger Lage von Aachen-Beverau. Beverau ist ein malerischer und ruhiger Stadtteil im Süden von Aachen, der sich durch seine grüne Umgebung und seine gute Anbindung auszeichnet. Hier finden Sie alles, was das Herz begehrt – von Natur und Erholung über eine ausgezeichnete Infrastruktur bis hin zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Ein idealer Ort zum Wohnen und Wohlfühlen für Familien, Paare und Singles gleichermaßen. 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, das 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. Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Diese Immobilie bietet somit eine gelungene Kombination aus Naturverbundenheit und städtischer Anbindung. Diese Immobilie bietet somit eine gelungene Kombination aus Naturverbundenheit und städtischer Anbindung.

???????? ??????????: 24460015P - 52066 Aachen / Beverau

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 143.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

???????? ??????????: 24460015P - 52066 Aachen / Beverau

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 ?????  
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)