

Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

Einfamilienhaus in bevorzugter Lage von Eschweiler Dürwiss

????????? ??????????: 24027020



www.von-poll.com

???? ??????: 295.000 EUR • ??????????: ca. 113 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 530 m²

??????? ?????????: 24027020 - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ?????????: 24027020 - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

?? ??? ??????

???????? ?????????	24027020
???????????	ca. 113 m²
????? ??????	???????????????
	?????
????????????? ???	????????? ?? ??
	?????????
?????????	5
????????????? ???	3
???????????	
???????????	1
????? ?????????????	1971
????? ?????????????	2 x ????????????
	????? ?????????????,
	1 x ????????

????? ???????	295.000 EUR
??????	?????????????
	?????????????????
?????????????	Käuferprovision
	beträgt 3,57 % (inkl.
	MwSt.) des
	beurkundeten
	Kaufpreises
????? ??????????????	2007
?????????	?????????????????????
?????????????	???????????
?????????????????????	ca. 0 m²
??????	
????????	?????????, WC
	?????????????, ??????
	?????????????????
	?????????

???????? ??????????: 24027020 - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

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

?????????? ??????????	?????????? ??????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	ELECTRICITY	??????? ??????? ??????????	328.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	11.07.2034	?????????? ????????????? ??????????	H
????? ???????????	???????????		

???????? ??: 24027020 - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

?? ???????



???????? ??????????: 24027020 - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

?? ?????????



???????? ??????????: 24027020 - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

?? ?????????



???????? ??????????: 24027020 - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

?? ?????????



??????? ?????????: 24027020 - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

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

Das renovierungsbedürftige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1971 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 113 m² und einem Grundstück von ca. 530 m² viele Freiheiten zur individuellen Gestaltung. Der großzügige Garten ist nicht einsehbar und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Das Haus befindet sich in einer ruhigen und schönen Lage, ideal für Familien, die die Idylle und Ruhe suchen. Der Partykeller des Hauses ist perfekt für gesellige Abende mit Freunden oder als Rückzugsort für die ganze Familie. Trotz seines renovierungsbedürftigen Zustands versprüht das Haus einen besonderen Charme und bietet durch die letzte Modernisierung im Jahr 2007 bereits einige Annehmlichkeiten. Die Lage des Hauses ist optimal für Naturfreunde, die gerne spazieren gehen oder die Umgebung erkunden möchten. Die freie Gestaltungsmöglichkeit bietet Raum für kreative Ideen und individuelle Wünsche, um das Haus nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus mit seinem großen Garten, dem Partykeller und seiner ruhigen Lage viel Potenzial für eine gelungene Wohn- und Lebensgestaltung. Lassen Sie sich von diesem charmanten Objekt begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

??????? ?????????: 24027020 - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

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

- Wintergarten
- großer Garten
- 2 Kinderzimmer
- Partykeller
- Garage
- Gäste WC

???????? ?????????: 24027020 - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

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

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.

??????? ?????????: 24027020 - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 328.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 24027020 - 52249 Eschweiler / Dürwiß – Eschweiler

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

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

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16 ?????
E-Mail: aachen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com