

Alsdorf – Alsdorf

# Charmantes Eckhaus nahe dem Broichbachtal

????????? ??????????: 25027511



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

???? ??????: 345.000 EUR • ??????????: ca. 118 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 289 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25027511 - 52477 Alsdorf – Alsdorf

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

???????? ??????????: 25027511 - 52477 Alsdorf – Alsdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25027511	????? ???????	345.000 EUR
????????????	ca. 118 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	5		
????????????? ???	2		
????????????		????? ??????????????	2015
????????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1928	????????????????	
?????? ??????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????	?????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25027511 - 52477 Alsdorf – Alsdorf

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	172.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	21.02.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1928

??????? ???????: 25027511 - 52477 Alsdorf – Alsdorf

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)241 95 71 33 0

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

??????? ???????: 25027511 - 52477 Alsdorf – Alsdorf

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

Modernes Reiheneckhaus in Alsdorf-Kellersberg – ruhiges Wohnen mit bester Anbindung  
Dieses neuwertige Reiheneckhaus präsentiert sich als wahres Schmuckstück in Alsdorf-Kellersberg. Auf einem großzügigen Südwestgrundstück von ca. 289 m<sup>2</sup> genießen Sie Ruhe und Privatsphäre, ohne dabei auf die Vorteile einer zentralen Lage verzichten zu müssen. Mit ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche über 2 Etagen bietet Ihnen das Haus ausreichend Raum für individuelle Wohnkonzepte und behagliches Familienleben. Umfangreiche Sanierung & hochwertige Ausstattung Die solide Bausubstanz wurde zwischen 2005 und 2015 umfassend saniert und dabei mit Fassadendämmung, Dachdämmung sowie neuen Fenstern, Türen und einem Schiebeelement zum Garten versehen. Der neue, helle Anbau mit eindrucksvollem Dachfenster erweitert den Wohnbereich auf großzügige Weise und schafft eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. In Kombination mit hochwertigen Fliesen- und Vinylböden entsteht ein modernes und zugleich gemütliches Wohnambiente. Wohnkomfort auf ganzer Linie Helle Räume & offener Grundriss: Durch die geschmackvoll integrierte Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten bleibt das Kochen ein geselliges Erlebnis, das sich perfekt in den Wohnbereich einfügt. Stilvolles Badezimmer: Das aufwendig ausgestattete Bad überzeugt mit Wanne, Dusche und modernen Armaturen – ideal für entspannte Wellness-Momente. Flexible Zimmeraufteilung: Drei gut geschnittene Schlaf- bzw. Kinderzimmer lassen sich bei Bedarf sogar in vier Räume aufteilen, sodass Sie genügend Platz für Ihre Familie oder das Home-Office haben. Außenbereich & Freizeitgenuss Ein absolutes Highlight ist die wunderschöne Südwest-Terrasse mit Überdachung, auf der Sie den ganzen Tag die Sonne genießen können. Der Gartenpool sorgt an heißen Tagen für angenehme Erfrischung und macht den Außenbereich zum perfekten Ort für gesellige Grillabende oder entspannte Auszeiten im Grünen. Praktische Extras & Stauraum 3 Außenstellplätze direkt vor dem Haus ersparen Ihnen langes Parkplatzsuchen. Eine Garage neben dem Haus bietet zusätzlichen Stellraum für Auto, Fahrräder oder Werkzeuge. Das Haus ist teilunterkellert; dies bietet weitere Abstellmöglichkeiten sowie Platz für die Waschmaschine und den Trockner. Die Gaszentralheizung sorgt für effiziente Wärme im gesamten Gebäude. Ein weiteres Highlight ist die im Garten integrierte 4.000-Liter-Wasserzisterne, die im letzten Jahr gewartet und gereinigt wurde. Sie dient derzeit zur Bewässerung von Blumen und Rasen. Mit seiner ruhigen und dennoch zentralen Lage in Alsdorf-Kellersberg, der umfangreichen Sanierung sowie den zahlreichen hochwertigen Ausstattungsdetails bietet dieses Reiheneckhaus ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder alle, die Wert auf modernen Wohnkomfort legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einmaligen Immobilie persönlich überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ???????: 25027511 - 52477 Alsdorf – Alsdorf

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

Solide Bausubstanz und 2015 umfangreich saniert  
Fassadendämmung  
Dachdämmung  
Neue Fenster & Türen & Schiebeelement zum Garten  
Neuer heller und großzügiger Anbau mit schönem Dachfenster  
Hochwertiger Fliesenboden und Vinyl Bodenbelag  
Wunderschöne Südwest Terrasse mit Überdachung  
Gartenpool  
Offene und hochwertige Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten  
Aufwendig ausgestattetes Bad mit Wanne und Dusche  
3 Aussenstellplätze vor dem Haus  
Garage neben dem Haus  
Teilunterkellert mit Waschraum  
Gaszentralheizung

??????? ????????: 25027511 - 52477 Alsdorf – Alsdorf

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

Dieses charmante Reiheneckhaus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße von Alsdorf - Kellersberg. Alsdorf – Lebendiges Zentrum in der Euregio Die Gemeinde Alsdorf liegt am nordöstlichen Stadtrand von Aachen und vereint die Vorzüge einer traditionsreichen Bergbaustadt mit moderner Infrastruktur und hohem Freizeitwert. Als Teil der Städteregion Aachen profitiert Alsdorf von der Nähe zur niederländischen und belgischen Grenze, was den Standort besonders attraktiv für Pendler und Grenzgänger macht. Dank der sehr guten Anbindung an die Autobahnen A44 und A4 sowie einem gut ausgebauten Nahverkehrsnetz erreichen Sie Aachen, Köln und Düsseldorf schnell und bequem. Attraktive Freizeitangebote & hohe Lebensqualität Alsdorf überzeugt durch eine abwechslungsreiche Mischung aus Natur, Kultur und Einkaufsmöglichkeiten. Das Freizeitzentrum mit Tierpark und Carl-Alexander-Park bietet spannende Ausflugsziele für die ganze Familie. Zahlreiche Sport- und Freizeitvereine sorgen für ein reges Gemeinschaftsleben, während moderne Einkaufszentren, kleine Boutiquen und Wochenmärkte zum Bummeln einladen. Auch das kulinarische Angebot ist vielfältig – von gemütlichen Cafés bis hin zu internationalen Restaurants. Alsdorf Kellersberg – Ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur Der Stadtteil Kellersberg genießt den Ruf eines entspannten Wohnquartiers mit viel Grün und gleichzeitig hervorragender Anbindung an das Stadtzentrum von Alsdorf. Hier finden Sie eine harmonische Nachbarschaftsstruktur, die sowohl Familien als auch Alleinstehenden ein sicheres und herzliches Umfeld bietet. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Naturnähe und Urbanität im Einklang Neben seiner zentralen Lage besticht Kellersberg durch seine Nähe zu weitläufigen Feldern, Wiesen und Wanderwegen. Die naturnahe Umgebung lädt zum Spazierengehen, Joggen oder Radfahren ein und bietet eine willkommene Balance zum städtischen Alltag. Wer das pulsierende Leben sucht, erreicht in wenigen Minuten die Innenstadt von Alsdorf mit ihren Geschäften, kulturellen Veranstaltungen und gastronomischen Angeboten. Lebensqualität pur Ob als Lebensmittelpunkt für Familien, Berufspendler oder Ruhesuchende: Alsdorf und insbesondere der Stadtteil Kellersberg überzeugen durch ihr attraktives Umfeld, die hervorragende Verkehrsanbindung und das vielfältige Freizeitangebot. Hier finden Sie eine gelungene Verbindung von städtischer Dynamik und ländlicher Gelassenheit – ein Wohnort zum Ankommen und Wohlfühlen.



???????? ??????????: 25027511 - 52477 Alsdorf – Alsdorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 172.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928. Die Energieeffizienzklasse ist E.

???????? ??????????: 25027511 - 52477 Alsdorf – Alsdorf

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

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

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)