

Eschweiler

# Einzigartiges Landhaus mit Schieferdach – Charme und moderner Komfort vereint

????????? ??????????: 25027513



???? ??????: 675.000 EUR • ??????????: ca. 171 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ??????? ????: 1.400 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25027513 - 52249 Eschweiler

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

???????? ??????????: 25027513 - 52249 Eschweiler

?? ??? ??????

???????? ??????????	25027513	????? ???????	675.000 EUR
????????????	ca. 171 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????	7	????????????????	????????????????
????? ??????????????	1963	?????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ??????????????	3 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	????? ???????????????	2021
		????????	?????????, WC ?????????????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 25027513 - 52249 Eschweiler

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

???? ????????????	???????? ????????	???????????????????	BEDARF
???????????????	??????	???????????????	
???????????????	19.07.2028	???????? ????????	214.00 kWh/m²a
???????????????????		???????????????	
???????? ???		???????????????	G
		???????????????????	
		?????????? ?? ??	1963
		???????????????	
		???????????????????	

??????? ?????????: 25027513 - 52249 Eschweiler

?? ?????????

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)

??????? ???????: 25027513 - 52249 Eschweiler

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

Dieses charmante Landhaus in ruhiger Lage von Eschweiler Hastenrath, beeindruckt mit ca. 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen, einem geräumigen Keller und einem variabel nutzbaren Anbau. Dieses Einfamilienhaus vereint zeitlose Eleganz mit einem parkähnlich angelegten Garten und schafft ein exklusiven Lebensraum – perfekt für Familien, die Großzügigkeit und raffinierte Details zu schätzen wissen. Schon beim Betreten empfängt Sie eine lichtdurchflutete Diele, die mit antiken Bodenfliesen und drei großen Fenstern eine einladende Atmosphäre schafft. Von hier aus führen Rundbogentüren in den offenen Wohn- und Kaminbereich, der mit einer eleganten Messing-Kaminumfassung, klassischen Kacheln und einem praktischen klappbaren Grillrost für gemütliche Abende sorgt. Das angrenzende Esszimmer bietet einen herrlichen Blick ins Atrium, während die hochwertig ausgestattete Küche mit Granitarbeitsplatte, Induktionsherd, Multigarer und direkter Abluft höchsten Kochkomfort bietet. Ein modern gestaltetes Gäste-WC mit indirekter Beleuchtung rundet das Erdgeschoss ab. Ein verglaster Durchgang verbindet das Wohnzimmer mit der ehemaligen Schwimmhalle, die aufwendig zu einem stilvollen Gästebereich umgestaltet wurde. Hier finden sich neben einem gemütlichen Wohnbereich und einer Schlafmöglichkeit auch eine Küchenzeile mit Theke sowie ein 2019 neu gebautes Badezimmer. Alternativ kann dieser Bereich als Partyraum, Hobbyraum oder anderweitig genutzt werden – ganz nach Ihren Bedürfnissen. Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiges Elternschlafzimmer mit drei Fenstern, integrierten Deckenstrahlern, individueller Bettbeleuchtung und TV-Anschluss. Zwei weitere flexibel nutzbare Räume bieten sich als Kinderzimmer oder Homeoffice an. Eine helle Diele mit zwei Fenstern schafft eine angenehme Atmosphäre. Das moderne Badezimmer mit Fußbodenheizung, zwei Fenstern, Dusche, Hänge-WC, Bidet und integrierter Wandheizung sorgt für höchsten Komfort. Der weitläufige Keller unterteilt sich in fünf geflieste Räume und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einer funktionalen Waschküche mit Küchenzeile stehen ein geräumiger Vorratskeller, ein Ablagekeller mit fest eingebautem Tresor, ein Technikraum und ein Heizkeller mit einer modernen Brennwertanlage (2021) zur Verfügung. Ein separater, gesicherter Öltankraum ergänzt das Angebot. Dieses Einfamilienhaus verbindet klassischen Charme mit modernster Technik und bietet ein exklusives Wohlfühlambiente – ideal für Familien, die großzügigen Wohnkomfort suchen.

??????? ???????: 25027513 - 52249 Eschweiler

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

- Alarmanlage
- Eingezäuntes Grundstück
- Elektrisches Garagen- und Einfahrtstor
- Hochwertige Küche mit durchgehender Arbeitsplatte aus Granit
- Wandheizung im Badezimmer
- Schieferdach mit hochwertiger MACO-Aufdach-Dämmung.
- separater beleuchteter Mülleimerraum
- Rasenmäroboter
- Exklusives Atrium
- großzügige Terrassen
- Gartenhaus mit Freisitz

??????? ???????: 25027513 - 52249 Eschweiler

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

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße von Eschweiler-Hastenrath, einem ruhigen und familienfreundlichen Stadtteil, der eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und einer hervorragenden Infrastruktur bietet. Einkaufsmöglichkeiten, wie ein Rewe-Markt, sowie ein Kindergarten und eine Grundschule sind in direkter Nähe und bequem erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal – eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Hundertmeter entfernt, während der Eschweiler Bahnhof in etwa 2,5 km erreichbar ist. Für Autofahrer ist die Autobahn A4 nur rund 4 km entfernt, wodurch schnelle Verbindungen nach Aachen, Köln und in die gesamte Region gewährleistet sind. Eschweiler selbst ist eine lebenswerte Stadt mit regional bedeutenden Kultureinrichtungen und gilt als Karnevalshochburg. Die zentrale Lage macht sie zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt in der Städteregion Aachen. Neben einer guten Infrastruktur bietet die Stadt zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter die malerischen Inde-Auen und der Blausteinsee, die zu Erholung und Outdoor-Aktivitäten einladen. Zudem prägen historische Burgen und Herrenhäuser das Stadtbild und verleihen Eschweiler einen besonderen Charme. Diese hervorragende Lage bietet eine perfekte Mischung aus Ruhe, Natur und guter Anbindung – ideal für Familien und alle, die das Leben in einer charmanten und vielseitigen Stadt schätzen.



??????? ?????????: 25027513 - 52249 Eschweiler

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.7.2028. Endenergiebedarf beträgt 214.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist G.

??????? ?????????: 25027513 - 52249 Eschweiler

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

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

Timm Goldbeck

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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