

Stolberg – Stolberg

Charmantes Einfamilienhaus in zentraler Lage von Stolberg Breinig

CODICE OGGETTO: 24027124



PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 850 m²

CODICE OGGETTO: 24027124 - 52223 Stolberg – Stolberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24027124 - 52223 Stolberg – Stolberg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24027124
Superficie netta	ca. 240 m ²
Tipologia tetto	mansarda
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 135 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24027124 - 52223 Stolberg – Stolberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	172.30 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.08.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24027124 - 52223 Stolberg – Stolberg

Una prima impressione

Dieses einzigartige Anwesen im Herzen von Stolberg-Breinig bietet Luxus und Komfort auf höchstem Niveau. Das großzügig geschnittene Haus besticht durch edle Materialien, zeitlosen Stil und eine variable Raumaufteilung, die eine elegante und warme Atmosphäre schafft und sich an diverse Lebens- und Wohnsituationen anpasst. Ein besonderes Highlight, neben den Natursteinbodenbelägen und dem hochwertigen Parkett im Obergeschoss, ist das erstklassige Schieferdach, das nicht nur optisch überzeugt, sondern auch Langlebigkeit garantiert. Der wunderschön angelegte, uneinsehbare Garten mit großer Südterrasse und der geräumige Südbalkon, der sowohl vom Eltern- als auch vom Kinderschlafzimmer aus zugänglich ist, laden zum Entspannen und Genießen ein. Die wunderschöne offene Diele mit Natursteinböden und einem stilvollen Eisengeländer bildet den perfekten Auftakt zu den großen, hellen Räumen, die durch ihren praktischen und variabel nutzbaren Zuschnitt überzeugen. Die Diele öffnet sich in den weitläufigen Wohnbereich, der reichlich Platz für einen TV-Bereich, einen Billardtisch und eine großzügige Wohnlandschaft bietet. Im Erdgeschoss befinden sich diverse Wohnbereiche wie das Wohnzimmer, das Esszimmer mit kurzem Weg in die hochwertig ausgestattete Küche und der Übergang in den wunderschön angelegten Garten über die große Südterrasse. Der Erdgeschossbereich kann bei Bedarf auch für eine barrierefreie Wohnnutzung mit Bad und Schlafzimmer umgestaltet werden. Der großzügige Keller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ideal als Hobby- oder Freizeitbereich. Ein aufwendig angelegter Weinkeller, eine Sauna mit Dusche und separatem WC sowie ausreichend Lagerfläche sind ebenfalls im Keller vorhanden. Dieser Bereich kann auch als Einliegerwohnung, Arbeitszimmer oder Spielbereich für Kinder individuell angepasst werden. Im Obergeschoss befinden sich neben dem sehr weitläufigen Elternschlafzimmer mit en suite Bad zwei gut dimensionierte Kinderzimmer, die ein eigenes, neuwertiges Bad teilen. Bei Bedarf kann hier noch ein weiteres Kinderzimmer abgetrennt oder ein separates Büro eingerichtet werden. Die direkte Verbindung vom Wohnbereich in die große Doppelgarage ermöglicht kurze Wege. Zwei weitere Außenstellplätze befinden sich vor der Garage. Die Eigentümer haben die Immobilie zwischen 2011 und 2022 laufend modernisiert und sorgfältig instandgehalten. Dies rundet das exklusive Angebot ab und macht dieses Haus zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Familien.

CODICE OGGETTO: 24027124 - 52223 Stolberg – Stolberg

Dettagli dei servizi

- Natursteinbodenbeläge
- Hochwertiges Schiefer Dach
- Sauna
- sehr großes offenes Wohnzimmer mit Bereich für TV - und Billardtisch
- Große Doppelgarage mit direkt Zugang zum Haus
- Diele mit Natursteinböden und wertigem Eisengeländer
- Weinkeller
- Laufend in den letzten Jahren modernisiert und instand gehalten
- Hochwertige Pflasterarbeiten
- Bäder wurden 2015 modernisiert
- elektrische Rölläden
- aufwendige Glastüren
- hochwertige Einbauküche mit Granitarbeitsplatte

CODICE OGGETTO: 24027124 - 52223 Stolberg – Stolberg

Tutto sulla posizione

Dieses einzigartige Anwesen befindet sich im Herzen von Stolberg-Breinig, einem charmanten Stadtteil mit historischer Atmosphäre und hervorragender Anbindung an die umliegenden Städte Aachen und Eschweiler. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Restaurants, die alle fußläufig erreichbar sind. Die ruhige Wohnlage kombiniert ländliche Idylle mit städtischem Komfort und bietet zudem eine gute Anbindung an das Naherholungsgebiet der Eifel. Ideal für Familien und Pendler, die sowohl Ruhe als auch Nähe zu urbanen Zentren suchen. Stolberg ist eine Stadt in der nordrhein-westfälischen Städtereion Aachen. Zu erreichen ist Stolberg mit dem Auto über die Autobahnanschlusstellen der A4 bei Eschweiler, der A544 bei Würselen/ Verlautenheide und der A44 bei Aachen-Brand und Broichweiden. Die Aachener Innenstadt ist innerhalb von circa einer halben Stunde zu erreichen. Stolbergs Hauptbahnhof liegt an der Bahnlinie Aachen-Köln und ist so mit Aachen, Eschweiler, Herzogenrath, Merkstein, Alsdorf und Heerlen verbunden. Außerdem sind in Stolberg diverse Schulformen zu finden. In der Innenstadt finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte des täglichen Bedarfs.

CODICE OGGETTO: 24027124 - 52223 Stolberg – Stolberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 172.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

CODICE OGGETTO: 24027124 - 52223 Stolberg – Stolberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Timm Goldbeck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com