

Würselen

Ein Zuhause zum Ankommen – modern, einladend und voller Möglichkeiten

Property ID: 25027510I



PURCHASE PRICE: 590.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 141 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 253 m²

Property ID: 25027510I - 52146 Würselen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25027510I - 52146 Würselen

At a glance

Property ID	25027510I
Living Space	ca. 141 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2014
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	590.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25027510I - 52146 Würselen

Energy Data

Energy Source	Fossil CHP	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	24.03.2035	Final Energy Demand	66.80 kWh/m²a
Power Source	Block	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 25027510I - 52146 Würselen

The property



Property ID: 25027510I - 52146 Würselen

The property



Property ID: 25027510I - 52146 Würselen

A first impression

Dieses charmante Reihenendhaus aus dem Jahr 2014 überzeugt durch seinen gepflegten Zustand, eine durchdachte Raumaufteilung und ein Ambiente zum Wohlfühlen. Auf ca. 141?m² Wohnfläche und einem ca. 255?m² großen Grundstück erwartet Sie ein Ort, an dem sich das Leben entspannt und zugleich voller Leben entfalten kann.

Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt ein Gefühl von Offenheit und Leichtigkeit. Der anschließende Wohn- und Essbereich ist dank bodentiefer Fenster lichtdurchflutet und schafft eine harmonische Verbindung zum Garten – perfekt, um den Alltag hinter sich zu lassen und die schönen Momente zu genießen.

Im Mittelpunkt steht die stilvolle, offene Küche mit hochwertigen Markengeräten – ein Ort für gemeinsames Kochen, Lachen und Beisammensein. Die sonnige Terrasse direkt angrenzend lädt ein zu entspannten Stunden im Freien – vom ersten Kaffee am Morgen bis zum Grillabend mit Freunden.

Fünf vielseitig nutzbare Zimmer bieten Raum für alles, was Ihnen wichtig ist – ob Rückzugsort, Kreativraum oder Platz für gemeinsame Erlebnisse. Zwei moderne Badezimmer und ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für den nötigen Komfort im Alltag.

Beheizt wird das Haus über ein effizientes Blockheizkraftwerk, das nicht nur für angenehme Temperaturen sorgt, sondern auch einen Beitrag zu niedrigen Energiekosten leistet. Mit der Energieeffizienzklasse B sind Sie auch in Sachen Nachhaltigkeit gut aufgestellt.

Der liebevoll gestaltete Garten bietet Platz zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern – ein kleines Stück Natur direkt vor der Tür.

Ein Haus, das mehr ist als nur vier Wände: modern, funktional und bereit für neue Geschichten.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung begeistern – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Property ID: 25027510I - 52146 Würselen

All about the location

Das Reihenendhaus befindet sich im beliebten Neubaugebiet Kappelenfeldchen in Würselen – einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage mit hoher Lebensqualität. Die Umgebung besticht durch eine angenehme Nachbarschaft, viel Grün und eine ideale Mischung aus urbaner Nähe und naturnaher Erholung.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell und bequem erreichbar. Auch medizinische Versorgung, Freizeitangebote und gastronomische Vielfalt befinden sich in der näheren Umgebung.

Durch die nahegelegenen Autobahnanschlüsse an die A4 und A44 sind Sie optimal angebunden – ob in Richtung Köln, Düsseldorf oder in die Niederlande. Die Aachener Innenstadt erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Auto oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln – ideal für Berufspendler, Studierende und alle, die das städtische Leben schätzen.

Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und exzellenter Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Paare und Berufstätige, die modernen Wohnkomfort mit naturnaher Lebensqualität verbinden möchten.

Property ID: 25027510I - 52146 Würselen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 66.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Property ID: 25027510I - 52146 Würselen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: aachen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com