

Alsdorf

Modernisiertes Reihenendhaus in Alsdorf-Kellersberg

????????? ??????????: 25027511h



???? ??????: 345.000 EUR • ??????????: ca. 121 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 291 m²

??????? ?????????: 25027511h - 52477 Alsdorf

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

???????? ?????????: 25027511h - 52477 Alsdorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	25027511h	???? ?????	345.000 EUR
????????	ca. 121 m²	????????	Käuferprovision
????? ?????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	5		MwSt.) des
?????????? ??	2		beurkundeten
????????		???? ?????????	Kaufpreises
????????	1		
???? ?????????	1928	???? ?????????	2015
????? ?????????	3 x ?????????	???????	???????
	????? ?????????, 1 x ?????	????????	?????????????
			???????

??????? ?????????: 25027511h - 52477 Alsdorf

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
???? ???????????	????	?????? ??????	172.30 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ?????? ??	21.02.2035	?????????? ????????????? ?????????	E
???? ???????????	????	???? ?????????? ???????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1928

??????? ???????? : 25027511h - 52477 Alsdorf

?? ????????



??????? ???????: 25027511h - 52477 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

??????? ?????????: 25027511h - 52477 Alsdorf

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

Dieses gepflegte Reiheneckhaus in Alsdorf-Kellersberg vereint ruhiges Wohnen mit exzellenter Anbindung und überzeugt durch hochwertige Ausstattungsmerkmale sowie eine solide, modernisierte Bausubstanz. Auf einem sonnigen Südwestgrundstück von ca. 289?m² gelegen, bietet das Haus rund 115?m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen – ideal für Paare, Familien oder alle, die modernes Wohnen mit viel Privatsphäre schätzen. Zwischen 2005 und 2015 wurde die Immobilie umfassend saniert. Neben einer effizienten Fassaden- und Dachdämmung wurden neue Fenster, Türen sowie ein großes Schiebeelement zum Garten eingebaut. Ein heller Anbau mit eindrucksvollem Dachfenster erweitert den Wohnraum auf elegante Weise und schafft ein offenes, lichtdurchflutetes Ambiente. Hochwertige Fliesen- und Vinylböden verleihen dem Haus eine stilvolle und zugleich wohnliche Atmosphäre. Der offene Grundriss integriert die moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten harmonisch in den Wohnbereich – ideal für alle, die Kochen und Geselligkeit verbinden möchten. Das geschmackvoll ausgestattete Badezimmer mit Wanne, Dusche und modernen Armaturen lädt zum Entspannen ein. Drei gut geschnittene Schlafzimmer – bei Bedarf auch vier – bieten ausreichend Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste. Ein echtes Highlight ist der liebevoll gestaltete Außenbereich: Die überdachte Südwest-Terrasse ermöglicht sonnige Stunden vom Nachmittag bis in den Abend. Der Garten mit eigenem Pool sorgt an warmen Tagen für Erfrischung und macht das Zuhause zur persönlichen Wohlfühloase. Auch in Sachen Funktionalität überzeugt die Immobilie: Drei Außenstellplätze direkt am Haus, eine angrenzende Garage sowie ein teilunterkellter Bereich mit Abstellflächen und Hauswirtschaftsraum (inkl. Waschmaschinen- und Trockneranschluss) bieten praktische Lösungen für den Alltag. Für die Gartenbewässerung steht eine integrierte 4.000-Liter-Zisterne zur Verfügung, die zuletzt im vergangenen Jahr gewartet und gereinigt wurde. Mit ihrer ruhigen Lage, dem gepflegten Erscheinungsbild und der durchdachten Ausstattung bietet diese Immobilie in Alsdorf-Kellersberg ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Lebensqualität, Komfort und ein harmonisches Wohnumfeld legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ???????: 25027511h - 52477 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

??????? ?????????: 25027511h - 52477 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.

??????? ?????????: 25027511h - 52477 Alsdorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 172.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928. Die Energieeffizienzklasse ist E.

??????? ?????????: 25027511h - 52477 Alsdorf

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

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

Timm Goldbeck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com