

Würselen

Modernes Reihenendhaus mit Garten – Platz für Leben, Stil und Komfort

CODICE OGGETTO: 25027510g



PREZZO D'ACQUISTO: 590.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 142 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 252 m²

CODICE OGGETTO: 25027510g - 52146 Würselen

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

CODICE OGGETTO: 25027510g - 52146 Würselen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25027510g	Prezzo d'acquisto	590.000 EUR
Superficie netta	ca. 142 m ²	Casa	Villa a schiera di testa
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune
Anno di costruzione	2014		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

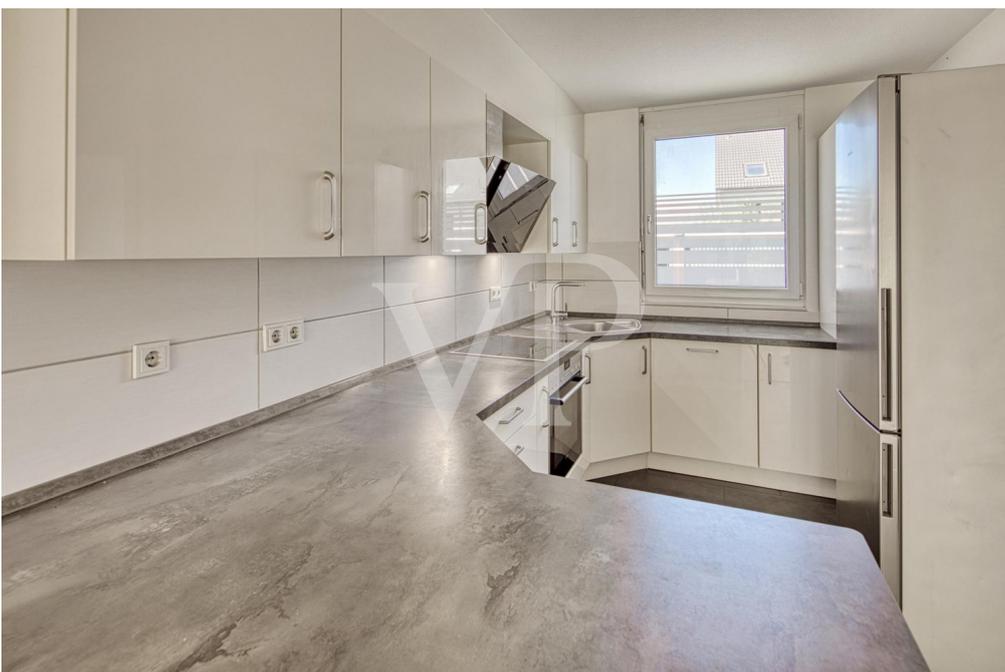
CODICE OGGETTO: 25027510g - 52146 Würselen

Dati energetici

Riscaldamento	Cogenerazione fossile	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.03.2035	Consumo energetico	66.80 kWh/m ² a
Fonte di alimentazione	Impianto di cogenerazione	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

CODICE OGGETTO: 25027510g - 52146 Würselen

La proprietà



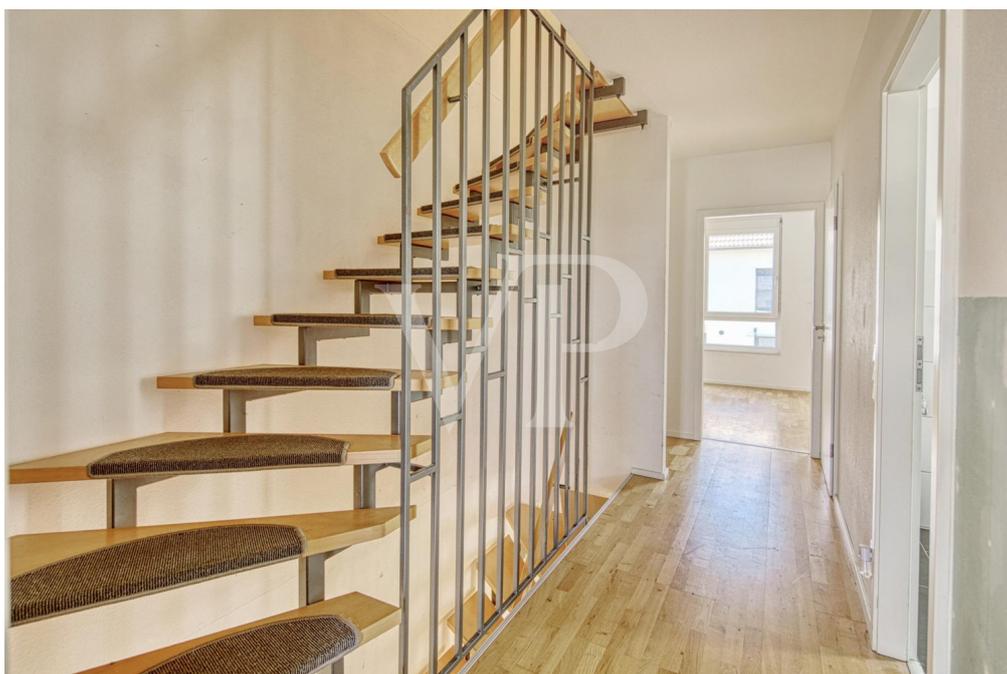
CODICE OGGETTO: 25027510g - 52146 Würselen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25027510g - 52146 Würselen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25027510g - 52146 Würselen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25027510g - 52146 Würselen

Una prima impressione

Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Jahr 2014 bietet modernen Wohnkomfort, eine durchdachte Grundrissgestaltung und ein zukunftsorientiertes Energiekonzept. Mit ca. 141?m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, und einem ca. 255?m² großen Grundstück, eignet sich die Immobilie ideal für Familien, Paare oder Kapitalanleger.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit Garderobennische und direktem Zugang zum offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Verbindung zur angrenzenden Terrasse und dem Garten. Die offene Einbauküche mit Markengeräten ist funktional und modern zugleich und bildet das Zentrum des Erdgeschosses – ideal für den Alltag oder gesellige Abende.

Das Haus verfügt insgesamt über fünf gut nutzbare Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eingerichtet werden können. Zwei moderne Tageslichtbäder sowie ein separates Gäste-WC sorgen für den nötigen Komfort.

Ein besonderes Merkmal ist das gemeinschaftliche Energiekonzept: Beheizt wird das gesamte Wohnquartier über ein zentrales Blockheizkraftwerk, das 33 Häuser in der Siedlung versorgt. Diese Lösung ermöglicht eine wirtschaftliche und zugleich umweltfreundliche Wärmeversorgung. Die Immobilie erreicht die Energieeffizienzklasse B – ein klarer Vorteil in Zeiten steigender Energiekosten.

Das Grundstück ist pflegeleicht angelegt und bietet Platz für individuelle Nutzung – ob als Spielfläche, Garten oder Rückzugsort im Freien. Die Terrasse ist direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich und erweitert den Wohnraum in die warme Jahreszeit hinein.

Fazit:

Ein modernes, sofort nutzbares Reihenendhaus mit effizienter Wärmeversorgung, solider Bauqualität und einer ruhigen, familienfreundlichen Lage. Ideal für alle, die Wert auf Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und zeitgemäßes Wohnen legen.

CODICE OGGETTO: 25027510g - 52146 Würselen

Dettagli dei servizi

Baujahr 2014, sehr gepflegter Zustand
Ca. 141?m² Wohnfläche auf drei Ebenen
Ca. 255?m² Grundstück (Reihenendhaus)
5 Zimmer, flexibel nutzbar (Schlafen, Arbeiten, Gäste)
2 moderne Bäder + separates Gäste-WC
Offene Einbauküche
Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern und Gartenzugang
Zentrale Wärmeversorgung über Blockheizkraftwerk (33 Häuser)
Energieeffizienzklasse B
Terrasse und pflegeleichter Garten

CODICE OGGETTO: 25027510g - 52146 Würselen

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25027510g - 52146 Würselen

Ulteriori informazioni

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 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: 25027510g - 52146 Würselen

Partner di contatto

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

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: aachen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com