

Eschweiler

Stilvolles Landhaus mit Gartenidylle und vielseitigem Anbau in Eschweiler-Hastenrath

Property ID: 25027513j



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 675.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 170 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.401 m²

Property ID: 25027513j - 52249 Eschweiler

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

Property ID: 25027513j - 52249 Eschweiler

At a glance

Property ID	25027513j
Living Space	ca. 170 m²
Rooms	7
Year of construction	1963
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	675.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25027513j - 52249 Eschweiler

Energy Data

Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	19.07.2028

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	214.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 25027513j - 52249 Eschweiler

The property



Property ID: 25027513j - 52249 Eschweiler

The property



Property ID: 25027513j - 52249 Eschweiler

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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

Property ID: 25027513j - 52249 Eschweiler

A first impression

In ruhiger und naturnaher Lage von Eschweiler-Hastenrath präsentiert sich dieses charmante Einfamilienhaus mit ca. 171?m² Wohnfläche auf zwei Ebenen, einem großzügigen Keller sowie einem flexibel nutzbaren Anbau. Zeitlose Eleganz trifft hier auf liebevoll angelegte Außenanlagen – ein ideales Zuhause für Familien, die Großzügigkeit und stilvolle Details zu schätzen wissen. Bereits beim Betreten empfängt Sie eine lichtdurchflutete Diele mit antiken Bodenfliesen und drei großen Fenstern, die eine freundliche Atmosphäre schaffen. Über Rundbogentüren gelangen Sie in den offenen Wohn- und Kaminbereich – ausgestattet mit klassischer Kachelung, Messing-Kaminumfassung und praktischem Grillrost. Das angrenzende Esszimmer bietet einen schönen Blick ins Atrium, während die hochwertige Küche mit Granitarbeitsplatte, Induktionskochfeld, Multigarer und direkter Abluft keine Wünsche offenlässt. Ein modern gestaltetes Gäste-WC mit indirekter Beleuchtung rundet das Erdgeschoss ab. Ein verglaster Durchgang führt in den ehemaligen Schwimmbadbereich, der liebevoll zu einem komfortablen Gästebereich umgestaltet wurde. Hier erwarten Sie ein stilvoller Wohn- und Schlafbereich, eine kleine Küche mit Theke sowie ein modernes Bad (Neubau 2019). Alternativ eignet sich dieser Bereich hervorragend als Partyraum, Homeoffice oder Hobbyzone. Im Obergeschoss befindet sich das geräumige Elternschlafzimmer mit drei Fenstern, integrierten Deckenstrahlern, individueller Bettbeleuchtung und TV-Anschluss. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Kinderzimmer oder Büro nutzen. Die helle Diele schafft durch ihre zwei Fenster eine angenehme Wohnatmosphäre. Das moderne Tageslichtbad überzeugt mit Fußbodenheizung, Dusche, Bidet, Hänge-WC und einer integrierten Wandheizung. Der geflieste Keller bietet fünf großzügige Räume: Eine Waschküche mit Küchenzeile, ein Vorratskeller, ein Lagerraum mit eingebautem Tresor, ein Technikraum sowie ein Heizraum mit moderner Brennwerttechnik (Bj. 2021). Ein separater, gesicherter Öltankraum ergänzt das Platzangebot. Dieses Objekt vereint klassischen Landhaus-Charme mit modernen Ausstattungsmerkmalen und bietet ein außergewöhnliches Wohnambiente für Familien, die Wert auf Komfort, Ruhe und Raum zur Entfaltung legen.

Property ID: 25027513j - 52249 Eschweiler

Details of amenities

- 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

Property ID: 25027513j - 52249 Eschweiler

All about the location

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.

Property ID: 25027513j - 52249 Eschweiler

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.7.2028. Endenergiebedarf beträgt 214.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Property ID: 25027513j - 52249 Eschweiler

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Timm Goldbeck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com