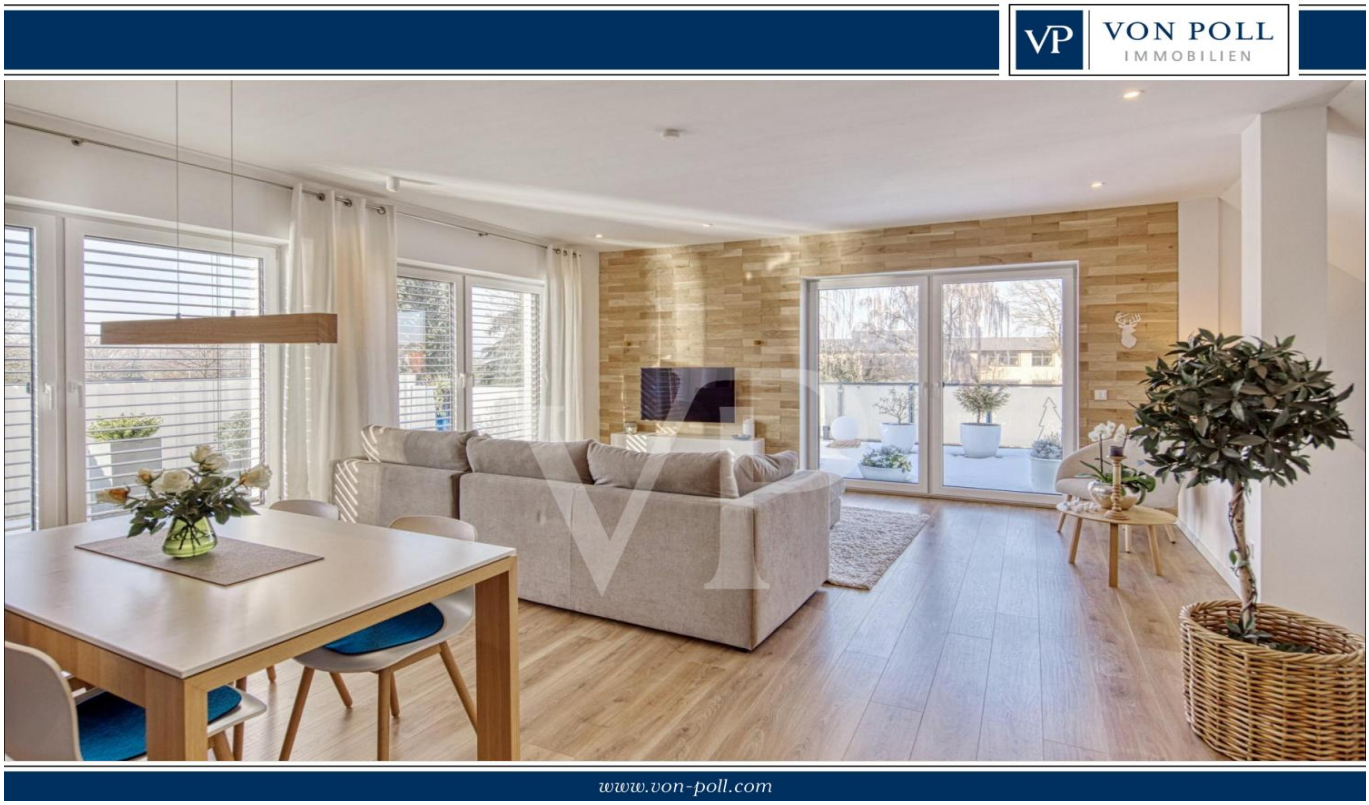
Würselen

Nachhaltiges Wohnen auf 220 m² – Einfamilienhaus mit Zusatzpotenzial

CODICE OGGETTO: 25027507y



PREZZO D'ACQUISTO: 989.500 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 220 m² • **VANI:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.300 m²

CODICE OGGETTO: 25027507y - 52146 Würselen

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

CODICE OGGETTO: 25027507y - 52146 Würselen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25027507y
Superficie netta	ca. 220 m²
Vani	6
Bagni	2
Anno di costruzione	2020
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	989.500 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

CODICE OGGETTO: 25027507y - 52146 Würselen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Geotermia
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.02.2035
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	13.79 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

CODICE OGGETTO: 25027507y - 52146 Würselen

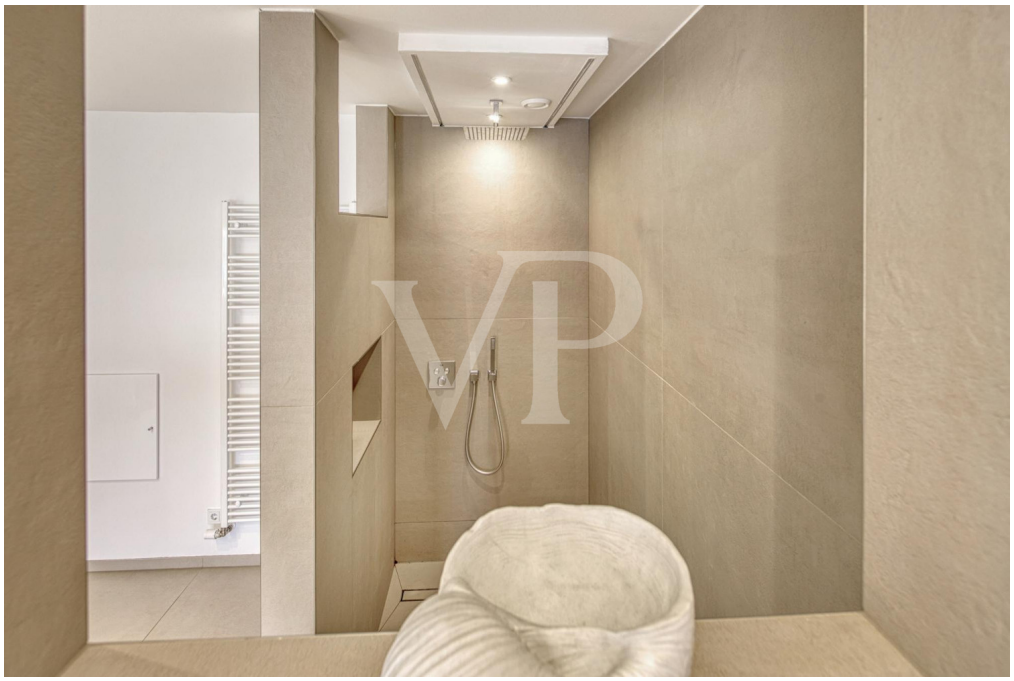
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25027507y - 52146 Würselen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25027507y - 52146 Würselen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25027507y - 52146 Würselen

Una prima impressione

Dieses exklusive Einfamilienhaus, im Jahr 2020 in moderner Architektur erbaut, begeistert mit einer durchdachten Raumaufteilung, innovativer Haustechnik und einer hochwertigen Ausstattung, die selbst gehobenen Ansprüchen gerecht wird. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 220?m² – aufgeteilt in ca. 165?m² im Obergeschoss und ca. 55?m² separat zugänglicher Wohnfläche im Erdgeschoss – bietet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ob für Familien mit Platzbedarf, für das komfortable Arbeiten im Homeoffice oder als unabhängige Einliegerwohnung – hier bleiben keine Wünsche offen. Der lichtdurchflutete Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses. Bodentiefe Fenster lassen nicht nur reichlich Tageslicht herein, sondern eröffnen auch einen herrlichen Blick ins Grüne und schaffen eine wohnliche Atmosphäre mit direkter Verbindung zur Natur. Der offen gestaltete Grundriss vereint Wohnen, Essen und Kochen zu einem harmonischen Lebensraum. Die elegante Einbauküche überzeugt mit hochwertigen Materialien, modernster Technik und durchdachtem Stauraum – ideal für anspruchsvolle Hobbyköche wie für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Das stilvolle Hauptbad mit exklusiven Sanitärobjekten lädt zum Entspannen ein, während ein zusätzliches Gäste-WC den Wohnkomfort unterstreicht. Ein echtes Highlight ist die geräumige Garage, die Platz für bis zu drei Fahrzeuge bietet – ideal für Familien mit mehreren Autos oder Liebhaber besonderer Fahrzeuge. Zwei zusätzliche, flexibel nutzbare Räume eröffnen Raum für Ihre Hobbys: ob als private Werkstatt, Fitnessraum oder Atelier – hier können Sie Ihre Ideen verwirklichen. Das ca. 1.300?m² große Grundstück ist eine wahre Spielwiese für Gartenliebhaber, Erholungssuchende oder Familien mit Kindern. Ob Nutzgarten, Outdoor-Küche oder Pool – Ihren Vorstellungen sind kaum Grenzen gesetzt. Auch in puncto Nachhaltigkeit überzeugt das Haus auf ganzer Linie: Eine moderne Sole-Wasser-Erdwärmepumpe versorgt die Fußbodenheizung effizient und umweltfreundlich. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 22,5?kWp sowie einem 12?kWh-Speicher – für maximale Unabhängigkeit und dauerhaft niedrige Energiekosten. Eine zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt ganzjährig für ein gesundes Raumklima – besonders wertvoll für Allergiker. Ein zusätzliches Plus: Auf dem Grundstück befindet sich ein vollständig vermietetes Mehrfamilienhaus, das bei Interesse mit erworben werden kann – eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger oder für generationenübergreifendes Wohnen. Diese außergewöhnliche Immobilie vereint stilvolles Wohnen, zukunftsweisende Technik und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten – und das in einer ruhigen und naturnahen Umgebung. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorstellen zu dürfen!

CODICE OGGETTO: 25027507y - 52146 Würselen

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohngegend mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen Richtung Aachen, Köln, Düsseldorf sowie Belgien und die Niederlande. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie Freizeiteinrichtungen, die den täglichen Bedarf abdecken und eine hohe Lebensqualität garantieren. Aachen, als nächstgelegene Großstadt, bietet eine perfekte Mischung aus Historie und Innovation. Mit der renommierten RWTH Aachen, dem UNESCO-Welterbe Aachener Dom und dem internationalen Pferdesport-Event CHIO ist die Stadt sowohl kulturell als auch wirtschaftlich von hoher Bedeutung.

CODICE OGGETTO: 25027507y - 52146 Würselen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 13.79 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 25027507y - 52146 Würselen

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