

Langerwehe

# Familienfreundliches Reihenendhaus in ruhiger Wohnanlage

Objektnummer: 26460032P



KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 422 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26460032P - 52379 Langerwehe**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26460032P - 52379 Langerwehe

## Auf einen Blick

Objektnummer	26460032P	Kaufpreis	359.000 EUR
Wohnfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenendhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin
Badezimmer	1		
Baujahr	1999		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

**Objektnummer: 26460032P - 52379 Langerwehe**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>74.10 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>14.06.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1999</b>

Objektnummer: 26460032P - 52379 Langerwehe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26460032P - 52379 Langerwehe

## Die Immobilie



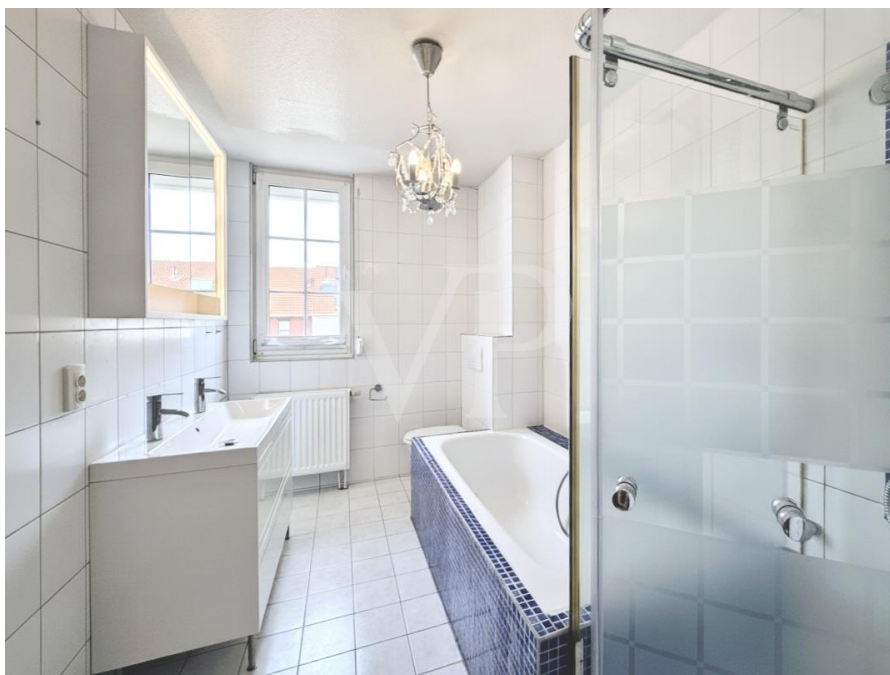
Objektnummer: 26460032P - 52379 Langerwehe

## Die Immobilie



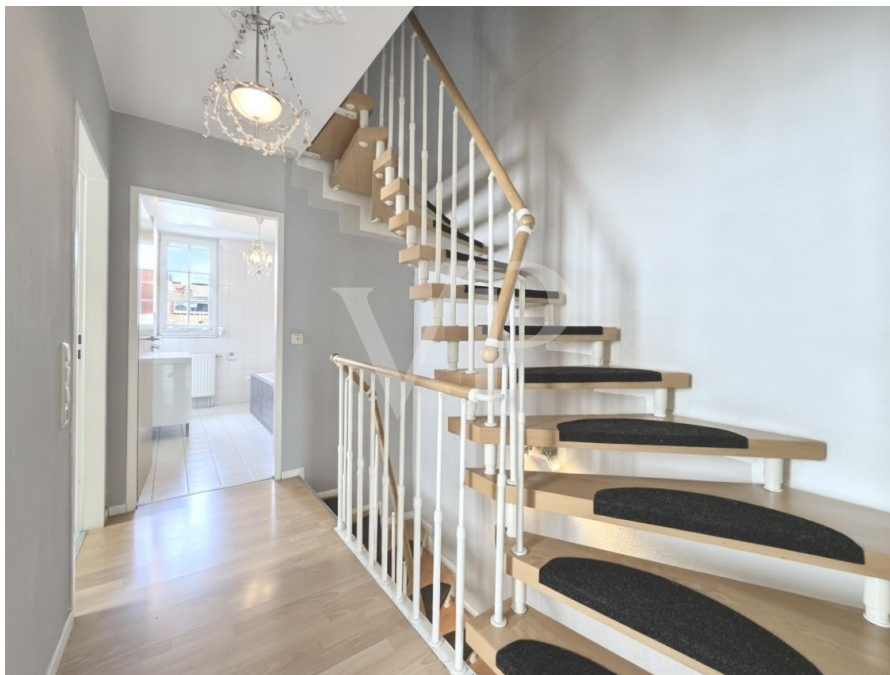
Objektnummer: 26460032P - 52379 Langerwehe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26460032P - 52379 Langerwehe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26460032P - 52379 Langerwehe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26460032P - 52379 Langerwehe

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26460032P - 52379 Langerwehe**

## **Ein erster Eindruck**

**Hier fühlen Sie sich wohl - hier haben Sie Platz!**

**Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Baujahr 1999 präsentiert sich als attraktive Option für all jene, die Wert auf ein komfortables Wohnumfeld und ausreichend Platz legen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 422 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und privaten Entfaltung.**

**Das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer besticht mit einem schönen Kaminofen und lädt zu gemütlichen Abenden ein. Hier befindet sich auch der Treppenaufgang zur Schlafebene. Des Weiteren liegt im Erdgeschoss eine separate helle Küche mit großer Flügeltüre sowie ein bedarfsgerechter Abstellraum und ein Gäste WC. Das gemütliche Ambiente im Wohnbereich wird abgerundet mit dem Naturstein-Boden und den Zimmertüren im Landhausstil. Der Blick zur Terrasse in den nach Süden ausgerichteten Garten wird durch die bodentiefe Fensterfront im Wohnraum ermöglicht.**

**Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und das geräumige Familienbad mit Dusche und Badewanne.**

**Das Dachgeschoss verfügt über ein helles, ausgebautes Studio und einen weiteren Studioraum, multifunktional einsetzbar. Hier befindet sich ebenso eine kleine Sauna und die Heizungsanlage.**

**Angrenzend zur Immobilie liegt die Garage, von hier haben Sie Zugang in den Garten. In Verlängerung der Garage befindet sich der gemauerte Geräteraum. Der großzügige Garten mit Blockhaus ist komplett eingezäunt. Die Größe des Grundstücks erlaubt es, einen Spielbereich für Kinder oder weitere Gestaltungsvarianten umzusetzen.**

**Dank des Baujahres entspricht das Einfamilienhaus modernen Bauanforderungen dieses Zeitraums und verfügt über eine Gebäudestruktur, die sich durch Zweckmäßigkeit und Funktionalität auszeichnet. Außerdem verschafft eine neue Heizung eine sehr gute Energieeffizienz.**

**Sie möchten Ihr neues Zuhause kennenlernen dann vereinbaren Sie einen Termin zu einer Besichtigung. Kontaktadresse: 0171/ 6290084.**

**Objektnummer: 26460032P - 52379 Langerwehe**

## **Ausstattung und Details**

- neue Heizung 2023
- Naturstein im Erdgeschoss
- Kaminofen mit Sitzplatz
- bodentiefe Fensterfront im Wohnzimmer
- weiße Sprossen-Fenster mit Rollläden
- weiße Landhaus-Zimmertüren
- weiße Flügeltüre mit Sprossen in der Küche
- Bad mit Badewanne, Dusche und Waschtisch mit zwei Armaturen
- Pergola von Loberon
- Gartenhaus
- Vordach Eingang von Loberon
- Garage

**Objektnummer: 26460032P - 52379 Langerwehe**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Langerwehe.**

**Langerwehe ist eine Gemeinde im Kreis Düren in Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Sie liegt am Nordrand des Hürtgenwaldes südlich der Bundesautobahn 4 zwischen den Städten Düren im Osten und Eschweiler im Westen. Ein Teil des Gemeindegebietes liegt im Naturpark Hohes Venn-Eifel und in der Rureifel.**

**Die Autobahnen A4 und A44 sind durch die neue Auffahrt Langerwehe nur wenige Autominuten entfernt und verbinden den Ort mit Köln und/oder Düsseldorf, die Flughäfen als auch Holland und Belgien. Auch an das Bahnnetz ist Langerwehe über die Achse Aachen Köln und die Euregiobahn angeschlossen.**

**Die Dinge des täglichen Bedarfs sind größtenteils fußläufig erreichbar. Langerwehe verfügt über eine komplette Infrastruktur, inklusive Kindergärten, Grund- und Gesamtschule, Ärzten, innerörtlichen Geschäften und einem Gewerbegebiet mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten und produzierenden Betrieben.**

**Objektnummer: 26460032P - 52379 Langerwehe**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26460032P - 52379 Langerwehe**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Timm Goldbeck**

---

**Theaterstraße 16, 52062 Aachen**

**Tel.: +49 241 - 95 71 33 0**

**E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**