

Eschweiler – Eschweiler

# Stadtvilla aus der Gründerzeit in gefragter Lage - Stadt Eschweiler

Objektnummer: 23027018e



KAUFPREIS: 618.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 241 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 291 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23027018e - 52249 Eschweiler – Eschweiler

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23027018e - 52249 Eschweiler – Eschweiler

## Auf einen Blick

Objektnummer	23027018e	Kaufpreis	618.000 EUR
Wohnfläche	ca. 241 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Einbauküche
Baujahr	1904		

Objektnummer: 23027018e - 52249 Eschweiler – Eschweiler

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

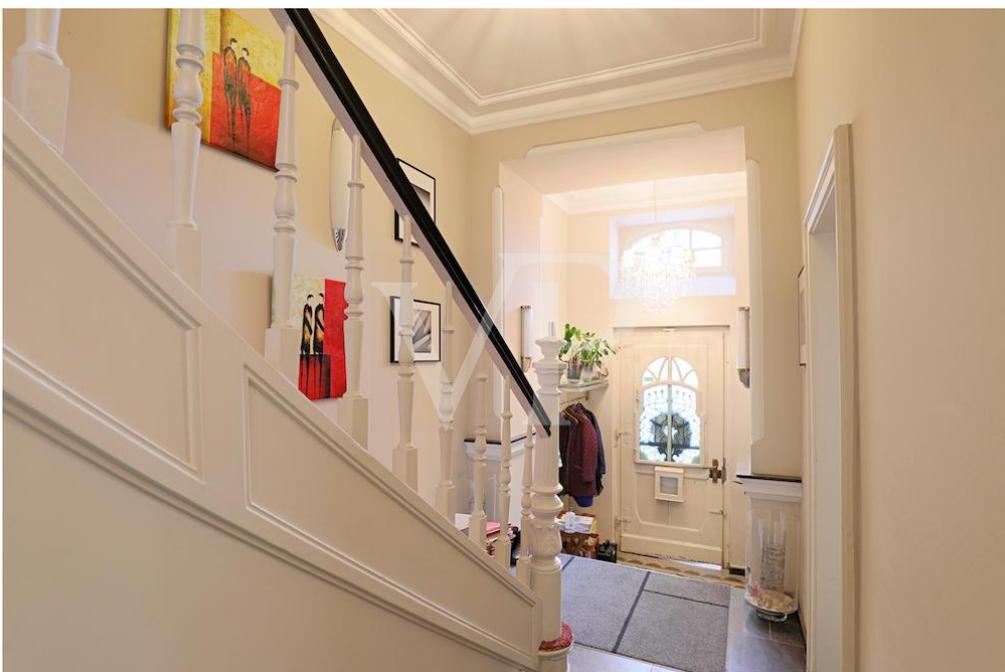
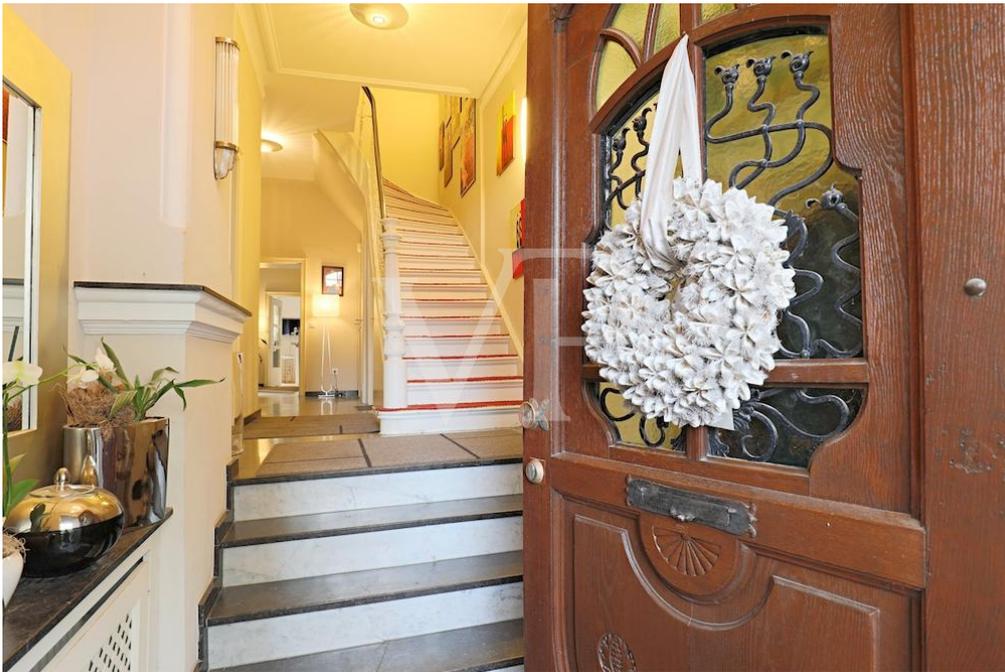
Objektnummer: 23027018e - 52249 Eschweiler – Eschweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 23027018e - 52249 Eschweiler – Eschweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 23027018e - 52249 Eschweiler – Eschweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 23027018e - 52249 Eschweiler – Eschweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 23027018e - 52249 Eschweiler – Eschweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 23027018e - 52249 Eschweiler – Eschweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 23027018e - 52249 Eschweiler – Eschweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 23027018e - 52249 Eschweiler – Eschweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 23027018e - 52249 Eschweiler – Eschweiler

## Ein erster Eindruck

Arbeiten und Wohnen in stilvollem Ambiente in Eschweiler Dieses exklusive Gründerzeithaus befindet sich in einer ruhigen Allee in unmittelbarer Nähe zum Eschweiler Stadtzentrum. Das denkmalgeschützte Haus eignet sich ideal als anspruchsvolle Residenz für Firma und Familie. Durch den repräsentativen Eingangsbereich der Immobilie gelangt man in die aktuell geschäftlich genutzten Räumlichkeiten. Das Erdgeschoss bietet hier einen großzügigen Konferenzraum, einen angrenzenden Wartebereich, welcher durch den Flur und ebenfalls durch Schiebetüren am Konferenzraum begehbar ist. Der Empfang liegt ebenfalls am Wartebereich wie die Küche und der Zugang zur Terrasse. Der gepflasterte Außenbereich lädt zu gemütlichen Gesprächen ein. Des Weiteren finden Sie im Erdgeschoss ein Gäste-WC und einen Abstellraum. Im 1. Obergeschoss treffen Sie auf drei Räume, die sowohl als Büro oder Schlafzimmer genutzt werden können. An zwei dieser Zimmer schließt sich jeweils ein Balkon an. Diese Etage bietet zudem ein voll ausgestattetes Badezimmer mit separatem WC. Das 2. Obergeschoss dient ideal als Privatbereich. Hier bieten ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Sonnenterrasse, ein großzügiges Badezimmer mit Sauna und ein begehbarer Kleiderschrank hohen Wohnkomfort. Diese Immobilie besticht durch eine hochwertige Ausstattung, eine modernisierte und zeitgemäße Haustechnik und einen zeitlosen Stil. Die Nutzungsarten reichen vom attraktiven Wohn- und Geschäftshaus über eine Mehrgenerationennutzung bis zum repräsentativen Familiensitz.

Objektnummer: 23027018e - 52249 Eschweiler – Eschweiler

## Ausstattung und Details

- Immobilie aus später Gründerzeit
- Altbautypisch hohe Decken
- Repräsentative Räumlichkeiten
- Hochwertige Ausstattung
- Zwei Bäder und zwei WC's
- Zwei Balkone, eine Terrasse mit Gartenbereich und eine Dachterrasse
- Zentrale Lage

Objektnummer: 23027018e - 52249 Eschweiler – Eschweiler

## Alles zum Standort

Das Gründerzeithaus befindet sich in einer ruhigen Allee in zentraler Lage von Eschweiler. Die Dinge des täglichen Bedarfs, ÖPNV und Schulen sind in fußläufiger Entfernung. Die Stadt Eschweiler ist eine mittlere regionsangehörige Stadt der Städteregion Aachen. Sie gilt als Stadt mit regional bedeutenden Kultureinrichtungen und gilt als Karnevalshochburg. Aufgrund der zentralen Lage und Autobahnanbindung bildet sie einen Verkehrsknotenpunkt in der Städteregion. Sehenswert sind die zahlreichen Burgen und Herrenhäuser sowie die Inde-Auen und der Blausteinsee. Im Dreiländereck gelegen, halten sich in der Kaiserstadt Aachen eine historische Altstadt und jahrhundertealte Spuren von Kultur und Architektur die Waage mit dem Fortschritt durch eine der größten technischen Hochschulen Europas. Der Aachener Dom, erstes deutsches UNESCO Welterbe, prägt das innere Stadtbild, das sich in einem weitläufigen Talkessel an das linksrheinische Schiefergebirge schmiegt und von Wäldern und Hügeln umgeben ist. Als westlichste Großstadt Deutschlands mit seinem jährlich stattfindenden Pferdesport-Turnier CHIO, lenkt Aachen oft genug das internationale Interesse auf sich, wodurch zahlreiche Firmenneugründungen das zukunftsorientierte Bild der Stadt prägen.

Objektnummer: 23027018e - 52249 Eschweiler – Eschweiler

## Sonstige Angaben

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. 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.

Objektnummer: 23027018e - 52249 Eschweiler – Eschweiler

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 Aachen  
E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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