

Aachen – Vaalserquartier

# Ihr neues Zuhause in Aachen: Stilvolles Reihenhaus mit viel Platz für zwei Generationen

*Objektnummer: 25027221h*



---

**KAUFPREIS: 622.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 270 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 255 m<sup>2</sup>**

---

Objektnummer: 25027221h - 52074 Aachen – Vaalserquartier

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

Objektnummer: 25027221h - 52074 Aachen – Vaalserquartier

## Auf einen Blick

Objektnummer	25027221h	Kaufpreis	622.500 EUR
Wohnfläche	ca. 270 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Mansarddach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10	Modernisierung / Sanierung	1995
Schlafzimmer	6	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1914	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten-/ mitbenutzung, Einbauküche

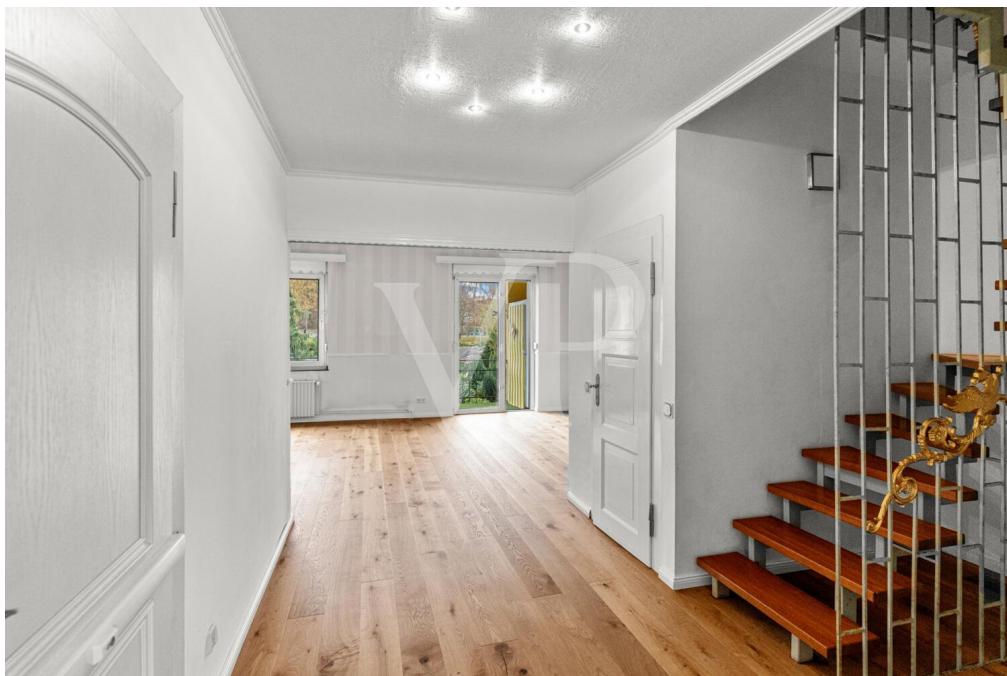
Objektnummer: 25027221h - 52074 Aachen – Vaalserquartier

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	106.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.08.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1914

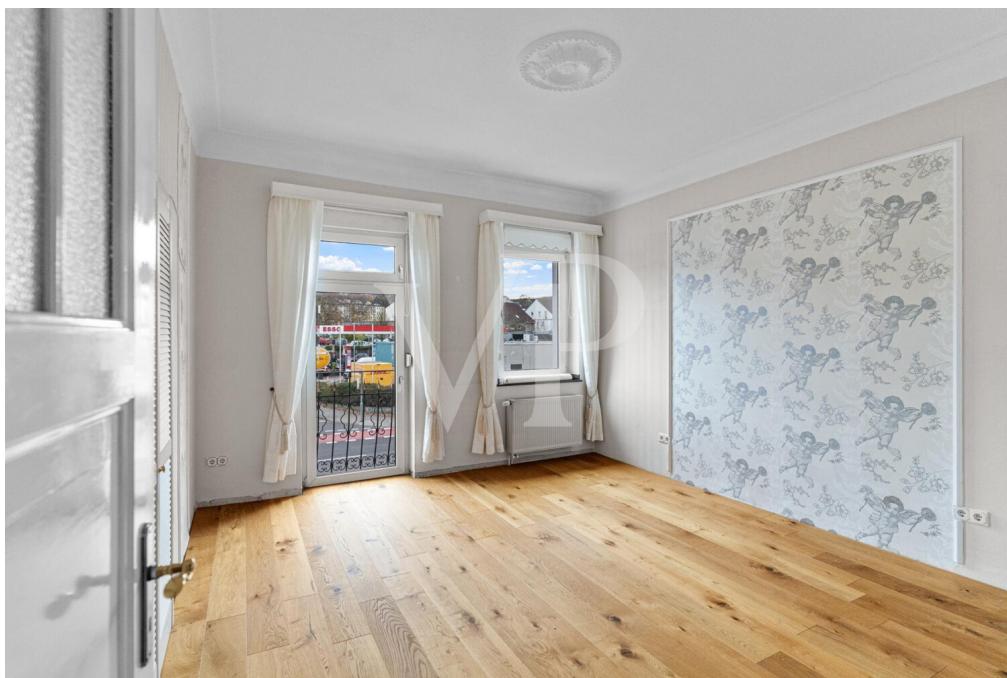
Objektnummer: 25027221h - 52074 Aachen – Vaalserquartier

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027221h - 52074 Aachen – Vaalserquartier

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027221h - 52074 Aachen – Vaalserquartier

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027221h - 52074 Aachen – Vaalserquartier

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027221h - 52074 Aachen – Vaalserquartier

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027221h - 52074 Aachen – Vaalserquartier

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027221h - 52074 Aachen – Vaalserquartier

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Zweifamilien-Reihenhaus aus dem Jahr 1914 besticht durch seine zentrale Lage an der Vaalser Straße in Aachen und bietet auf ca. 265 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für Familie und Mehrgenerationennutzung. Das Haus ist in zwei Wohneinheiten aufgeteilt, mit der Möglichkeit, drei separate Wohnungen über das Treppenhaus zu schaffen.

Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss erstreckt sich eine großzügige Wohneinheit von ca. 140 m<sup>2</sup>. Sie verfügt über ein helles Wohn-/Esszimmer mit direktem Terrassenzugang, eine gut ausgestattete Küche mit Einbauküche, zwei Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer. Von hier aus gelangen Sie in den Garten, der durch eine überdachte Terrasse bzw. Markise geschützt ist.

Im zweiten Obergeschoss grenzt eine weitere Einheit mit ca. 70 m<sup>2</sup> an, die ideal als eigenständige Wohnung nutzbar ist. Dort befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche und ein Badezimmer.

Im Dachgeschoss befindet sich ein weiterer Wohnraum von ca. 34 m<sup>2</sup> mit einem kleinen Bad (WC/Waschbecken).

Das großzügige Kellergeschoss bietet viel Stauraum, eine zentrale Heizungsanlage, Waschküche, einen Party-Keller, eine weitere Gäste-Toilette sowie ein Zimmer mit Wintergarten und Zugang zum Garten – ideal als Hobbyraum oder Rückzugsort.

Der Zustand ist gepflegt; Anfang der 1990er Jahre wurde das Haus umfassend saniert, inklusive Dach samt Dämmung, neuer Fenster und Leitungen. Die Heizungsanlage wurde 2017 auf den neuesten Stand gebracht. Das Objekt verfügt über Kunststofffenster mit Doppelverglasung und zwei kompletten Einbauküchen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen.

Objektnummer: 25027221h - 52074 Aachen – Vaalserquartier

## Ausstattung und Details

- mögliche Aufteilung in zwei oder drei Wohneinheiten
- Garten
- großzügiger Grundriss
- zwei Einbauküchen
- neue Heizungsanlage 2017
- komplett Sanierung 1992

**Objektnummer: 25027221h - 52074 Aachen – Vaalserquartier**

## Alles zum Standort

Die Lage ist hervorragend: Bushaltestellen befinden sich in direkter Nähe und ermöglichen schnelle Verbindungen in die Innenstadt, zum Klinikum, zum Campus sowie nach Vaals/NL. Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi, Lidl und Kaufland, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. In der nahen Umgebung laden der Aachener Wald, Reitställe, Schwimmhalle und Fußballplätze zu Aktivitäten ein.

Das Vaalserquartier im Westen Aachens befindet sich direkt an der Niederländischen Grenze. Besonderheiten dieses Viertels sind unter anderem das Universitätsklinikum wie eine erstklassige Wohnlage in grüner Umgebung. Mit einer unmittelbaren Autobahnbindung in Richtung Belgien, Köln und Düsseldorf bietet sich die Lage auch für Pendler an.

Objektnummer: 25027221h - 52074 Aachen – Vaalserquartier

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.8.2028.

Endenergiebedarf beträgt 106.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1914.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

### 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: 25027221h - 52074 Aachen – Vaalserquartier

## 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)