

**Stolberg (Rheinland) / Mausbach**

# Vier Zimmer, zwei Ebenen, ein Zuhause – Maisonette in begehrter Wohnlage

**Objektnummer: 25027525z**



**KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 25027525z - 52224 Stolberg (Rheinland) / Mausbach**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25027525z - 52224 Stolberg (Rheinland) / Mausbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25027525z	Kaufpreis	275.000 EUR
Wohnfläche	ca. 104 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1996	Modernisierung / Sanierung	2023
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25027525z - 52224 Stolberg (Rheinland) / Mausbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	18.10.2035	Endenergiebedarf	57.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 25027525z - 52224 Stolberg (Rheinland) / Mausbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027525z - 52224 Stolberg (Rheinland) / Mausbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027525z - 52224 Stolberg (Rheinland) / Mausbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027525z - 52224 Stolberg (Rheinland) / Mausbach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25027525z - 52224 Stolberg (Rheinland) / Mausbach**

## Ein erster Eindruck

Diese Maisonette-Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, großzügigen 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem zeitgemäßen Ausstattungsstandard – verteilt auf zwei eigenständige Wohnebenen.

Das Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1996 wurde regelmäßig gepflegt und befindet sich in einem gepflegten, einzugsbereiten Zustand. Aufwendige Renovierungsmaßnahmen entfallen.

Die untere Ebene empfängt mit einem funktionalen Eingangsbereich und einem hellen Wohn- und Essbereich, der durch großformatige Fensterflächen viel Tageslicht erhält. Vier gut geschnittene Zimmer bieten Spielraum für unterschiedliche Nutzungen – als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer ist mit Badewanne und separater Dusche ausgestattet und in hellen, zeitlosen Materialien gehalten.

Über eine innenliegende Treppe erschließt sich die obere Ebene. Diese lässt sich flexibel als zusätzlicher Wohnbereich, Homeoffice oder privater Rückzugsort nutzen und verleiht der Wohnung ihren charakteristischen Maisonette-Charakter.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Wärmepumpe – energieeffizient und zukunftsorientiert. Ein eigener Kellerraum ergänzt das Angebot sinnvoll.

Eine solide Wahl für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Komfort, Funktionalität und ein nachhaltiges Energiekonzept legen.

**Objektnummer: 25027525z - 52224 Stolberg (Rheinland) / Mausbach**

## Alles zum Standort

Die Wohnung liegt im gefragten Stolberger Stadtteil Mausbach, der besonders bei Eigentümern aufgrund seiner ruhigen und familienfreundlichen Wohnstruktur sehr beliebt ist. Die gewachsene Nachbarschaft und das überwiegend wohngeprägte Umfeld schaffen eine angenehme und entspannte Wohnatmosphäre.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen – befinden sich in komfortabler Nähe und sind schnell erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Grünflächen sowie attraktive Spazier- und Radwege, die zu Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien einladen.

Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Stolberger Innenstadt sowie an die Städte Aachen und Eschweiler. Sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie die umliegenden Zentren unkompliziert. Mausbach verbindet damit naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und bietet ideale Voraussetzungen für ein komfortables und familienfreundliches Zuhause.

**Objektnummer: 25027525z - 52224 Stolberg (Rheinland) / Mausbach**

## 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)