

Alsdorf / Kellersberg - Alsdorf

Modernes Luxusanwesen am See

Objektnummer: 26027210



KAUFPREIS: 2.950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 780 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 2.319 m²

Objektnummer: 26027210 - 52477 Alsdorf / Kellersberg - Alsdorf

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

Objektnummer: 26027210 - 52477 Alsdorf / Kellersberg - Alsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26027210
Wohnfläche	ca. 780 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	8
Badezimmer	7
Baujahr	2016
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	2.950.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26027210 - 52477 Alsdorf / Kellersberg - Alsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	47.69 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.07.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26027210 - 52477 Alsdorf / Kellersberg - Alsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26027210 - 52477 Alsdorf / Kellersberg - Alsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26027210 - 52477 Alsdorf / Kellersberg - Alsdorf

Ein erster Eindruck

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.319 m² präsentiert sich diese außergewöhnliche Luxusimmobilie in Alsdorf. Aufgeteilt in einer Hauptwohnung im Erdgeschoss, einer Einliegerwohnung im Untergeschoss und vier Apartments. Das Anwesen wurde im Jahr 2016 umfassend kernsaniert und überzeugt seitdem mit einer modernen Architektur, einer hochwertigen Ausstattung sowie einem durchdachten Raumkonzept.

Das Herzstück der Immobilie bildet die ca. 390 m² große Hauptwohnung im Erdgeschoss. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit stilvollem Kamin schafft eine einladende Atmosphäre und geht harmonisch in die moderne Küche mit angrenzendem Vorratsraum über. Ergänzt wird das Raumangebot durch drei komfortable Schlafzimmer, ein separates Arbeitszimmer, zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer, ein Gäste-WC sowie einen Hauswirtschaftsraum. Die großzügige Terrasse eröffnet einen beeindruckenden Blick auf den angrenzenden See. Der liebevoll angelegte Garten mit Pool bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre und Erholung. Zwei Gartenhäuser ergänzen das Angebot und bieten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Im Untergeschoss befindet sich eine ca. 150 m² große Einliegerwohnung, die sich ideal als Gästebereich, für Mehrgenerationenwohnen oder zur separaten Nutzung eignet. Sie verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinder-/Arbeitszimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Ein weiteres Highlight des Anwesens sind die vier vollständig möblierten Apartments, die derzeit genehmigt gewerblich als Hotelbetrieb genutzt werden. Sämtliche Apartments verfügen über eine eigene Küche und eine hochwertige Ausstattung. Zwei Einheiten mit jeweils ca. 46 m² befinden sich im Untergeschoss und verfügen über eine eigene Terrasse. Zwei weitere Apartments mit ca. 57 m² bzw. ca. 63 m² befinden sich im Dachgeschoss. Diese bieten attraktive Möglichkeiten für eine gewerbliche Vermietung oder als komfortable Gästeunterkünfte.

Abgerundet wird dieses exklusive Angebot durch drei Garagen sowie zahlreiche Außenstellplätze, die ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Gäste bieten. Die Immobilie befindet sich in einer außergewöhnlich ruhigen Alleinlage, eingebettet in eine idyllische Waldlandschaft und ohne unmittelbare Nachbarschaft. Die Kombination aus exklusivem Wohnkomfort, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, absoluter Privatsphäre und naturnahem Wohnen.

Objektnummer: 26027210 - 52477 Alsdorf / Kellersberg - Alsdorf

Ausstattung und Details

- Seeblick
- drei Garagen
- Holzparkett
- dreifachverglasung mit Beschattung
- Einliegerwohnung
- hochwertige Küche
- sehr hochwertig und geschmackvoll kernsaniert im Jahr 2016
- zwei großzügige Terrassen
- schöner Garten
- Pool
- Südlage
- Klimaanlage und Aktivbelüftung
- Fußbodenheizung
- Gaskamin
- Einnahmen durch Vermietung
- vier Apartments

Objektnummer: 26027210 - 52477 Alsdorf / Kellersberg - Alsdorf

Alles zum Standort

Diese exklusive Immobilie liegt am Ende einer Sackgasse, eingebettet in den Waldrand und mit Blick auf den malerischen See.

Die Gemeinde Alsdorf liegt am nordöstlichen Stadtrand von Aachen und vereint die Vorzüge einer traditionsreichen Bergbaustadt mit moderner Infrastruktur und hohem Freizeitwert. Als Teil der Städteregion Aachen profitiert Alsdorf von der Nähe zur niederländischen und belgischen Grenze, was den Standort besonders attraktiv für Pendler und Grenzgänger macht. Dank der sehr guten Anbindung an die Autobahnen A44 und A4 sowie einem gut ausgebauten Nahverkehrsnetz erreichen Sie Aachen, Köln und Düsseldorf schnell und bequem.

Attraktive Freizeitangebote & hohe Lebensqualität

Alsdorf überzeugt durch eine abwechslungsreiche Mischung aus Natur, Kultur und Einkaufsmöglichkeiten. Das Freizeitzentrum mit Tierpark bietet spannende Ausflugsziele für die ganze Familie. Zahlreiche Sport- und Freizeitvereine sorgen für ein reges Gemeinschaftsleben, während moderne Einkaufszentren, kleine Boutiquen und Wochenmärkte zum Bummeln einladen. Auch das kulinarische Angebot ist vielfältig – von gemütlichen Cafés bis hin zu internationalen Restaurants.

Der Stadtteil Kellersberg genießt den Ruf eines entspannten Wohnquartiers mit viel Grün und gleichzeitig hervorragender Anbindung an das Stadtzentrum von Alsdorf. Hier finden Sie eine harmonische Nachbarschaftsstruktur, die sowohl Familien als auch Alleinstehenden ein sicheres und herzliches Umfeld bietet. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Neben seiner zentralen Lage besticht Kellersberg durch seine Nähe zu weitläufigen Feldern, Wiesen und Wanderwegen. Die naturnahe Umgebung lädt zum Spaziergehen, Joggen oder Radfahren ein und bietet eine willkommene Balance zum städtischen Alltag.

Objektnummer: 26027210 - 52477 Alsdorf / Kellersberg - Alsdorf

Sonstige Angaben

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 26027210 - 52477 Alsdorf / Kellersberg - Alsdorf

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com