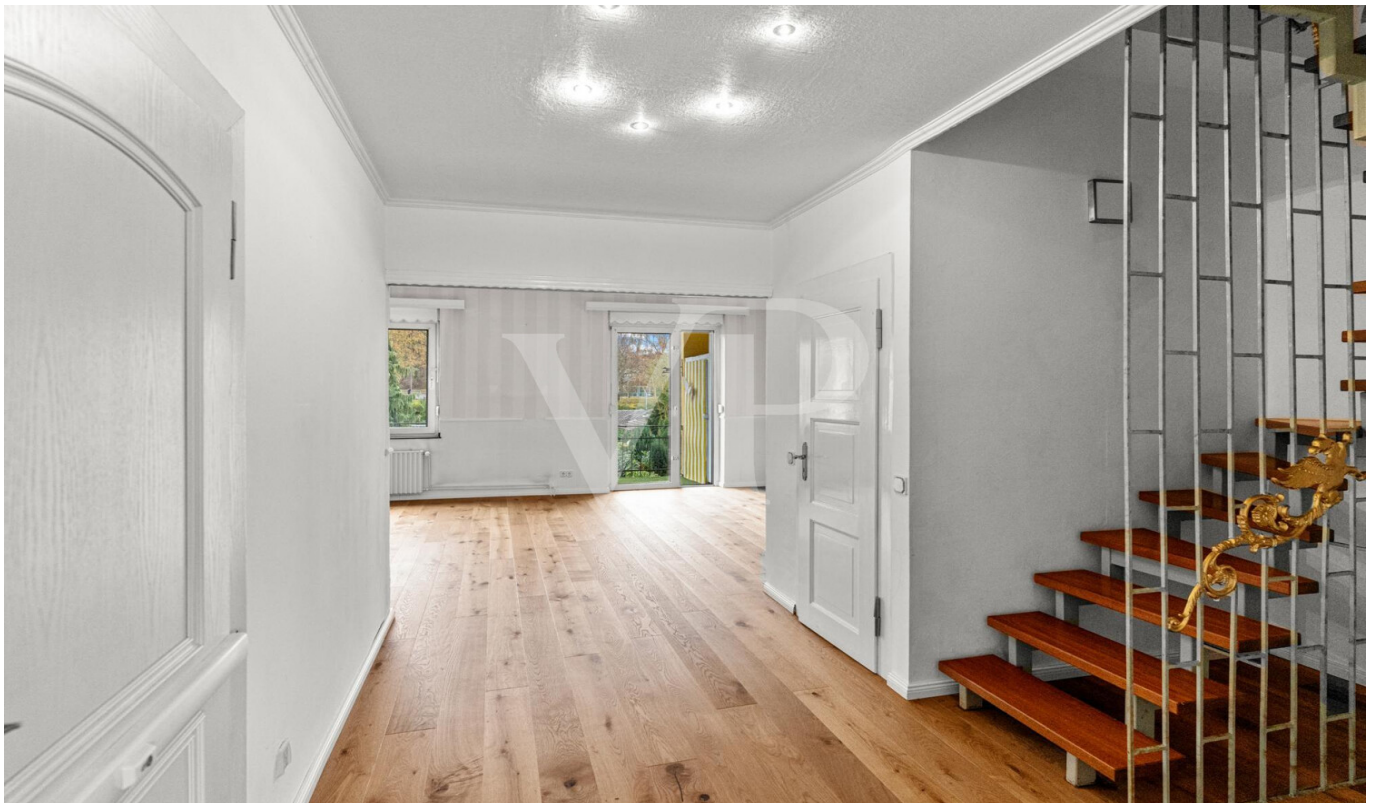


Aachen – Vaalserquartier

Charming two-family terraced house in Aachen with a spacious floor plan

Property ID: 25027221



PURCHASE PRICE: 645.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 265 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 253 m²

Property ID: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

At a glance

| | |
|----------------------|--------------|
| Property ID | 25027221 |
| Living Space | ca. 265 m² |
| Roof Type | Mansard roof |
| Rooms | 10 |
| Bedrooms | 6 |
| Bathrooms | 3 |
| Year of construction | 1914 |

| | |
|-------------------------------|---|
| Purchase Price | 645.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 1995 |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen |

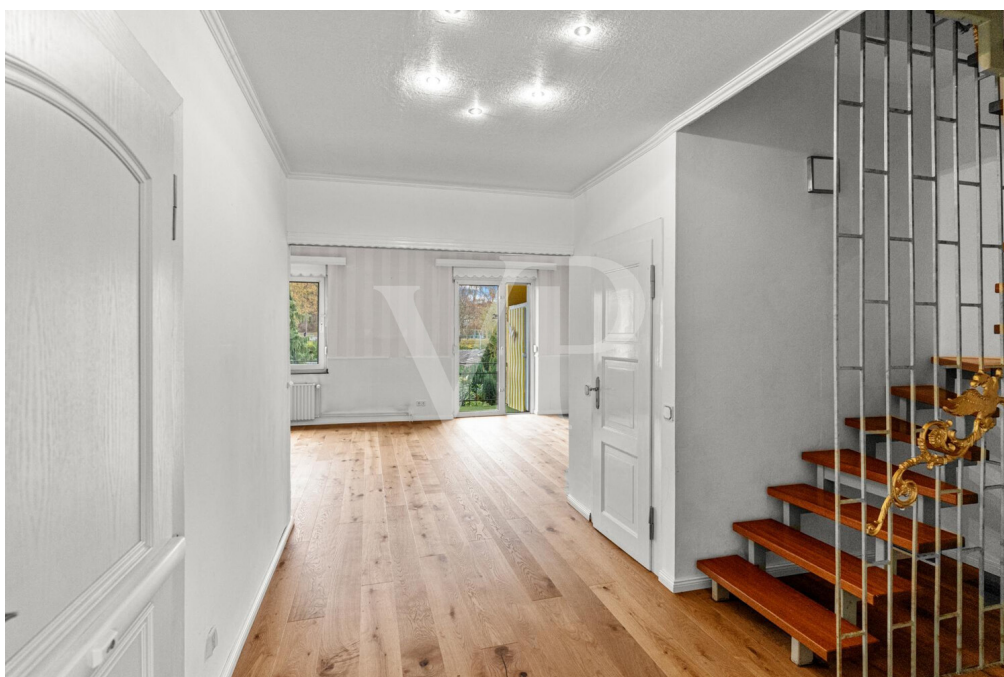
Property ID: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|--|---------------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Energy Source | Gas | Final Energy Demand | 106.70 kWh/m²a |
| Energy certificate valid until | 10.08.2028 | Energy efficiency class | D |
| Power Source | Gas | Year of construction according to energy certificate | 1914 |

Property ID: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

The property



Property ID: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

The property



Property ID: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

The property



Property ID: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

The property



Property ID: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

The property



Property ID: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

The property



Property ID: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

The property



Property ID: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

A first impression

This well-maintained semi-detached house, built in 1914, boasts a central location on Vaalser Straße in Aachen and offers approximately 265 m² of living space, providing ample room for families and multi-generational living. The house is currently divided into two separate units, with the option of creating three independent apartments via the staircase. The ground and first floors comprise a spacious living unit of approximately 140 m². This unit features a bright living/dining room with direct access to the terrace, a well-equipped kitchen with fitted units, two bedrooms, a study, a guest WC, and a bathroom. From here, you can access the garden, which is protected by a covered terrace and awning. Adjoining the main unit on the second floor is another unit of approximately 70 m², ideally suited as a self-contained apartment. This floor includes two bedrooms, a living room, a kitchen, and a bathroom. The attic offers a further living space of approximately 34 m² with a small bathroom (WC/sink). The spacious basement offers ample storage, a central heating system, a laundry room, a party room, an additional guest toilet, and a room with a conservatory and access to the garden – ideal as a hobby room or retreat. The property is in good condition; it underwent extensive renovations in the early 1990s, including a new roof with insulation, new windows, and updated plumbing. The heating system was upgraded in 2017. The property features double-glazed PVC windows and two complete fitted kitchens. We look forward to your inquiries.

Property ID: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

Details of amenities

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

Property ID: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

All about the location

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 Autobahnanbindung in Richtung Belgien, Köln und Düsseldorf bietet sich die Lage auch für Pendler an.

Property ID: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.8.2028.
Endenergiebedarf beträgt 106.70 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: aachen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com