

Würselen

# Ein Zuhause zum Ankommen – modern, einladend und voller Möglichkeiten

*Número de propiedad: 250275101*



PRECIO DE COMPRA: 590.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 141 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 253 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25027510I - 52146 Würselen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25027510I - 52146 Würselen

## De un vistazo

Número de propiedad	25027510I
Superficie habitable	ca. 141 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2014
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	590.000 EUR
Casa	Chalet adosado de cabecera
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido

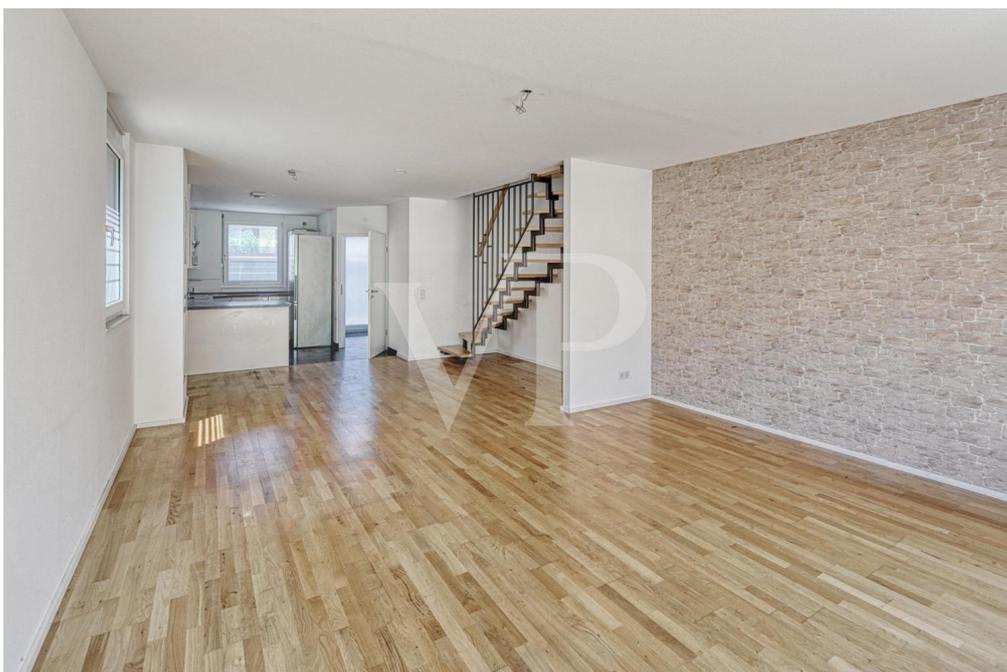
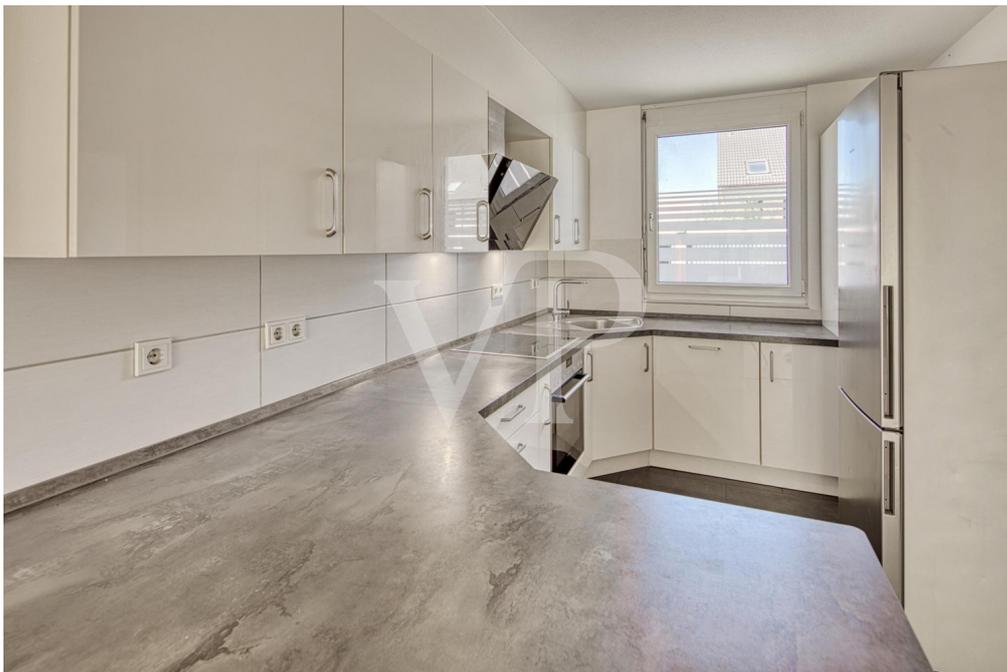
Número de propiedad: 25027510I - 52146 Würselen

## Datos energéticos

Fuente de energía	Cogeneración fósil	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	24.03.2035	Demanda de energía final	66.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Bloque	Clase de eficiencia energética	B
		Año de construcción según el certificado energético	2014

Número de propiedad: 25027510I - 52146 Würselen

## La propiedad



Número de propiedad: 25027510I - 52146 Würselen

## La propiedad



**Número de propiedad: 25027510I - 52146 Würselen**

## Una primera impresión

Dieses charmante Reihenendhaus aus dem Jahr 2014 überzeugt durch seinen gepflegten Zustand, eine durchdachte Raumaufteilung und ein Ambiente zum Wohlfühlen. Auf ca. 141?m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 255?m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie ein Ort, an dem sich das Leben entspannt und zugleich voller Leben entfalten kann.

Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt ein Gefühl von Offenheit und Leichtigkeit. Der anschließende Wohn- und Essbereich ist dank bodentiefer Fenster lichtdurchflutet und schafft eine harmonische Verbindung zum Garten – perfekt, um den Alltag hinter sich zu lassen und die schönen Momente zu genießen.

Im Mittelpunkt steht die stilvolle, offene Küche mit hochwertigen Markengeräten – ein Ort für gemeinsames Kochen, Lachen und Beisammensein. Die sonnige Terrasse direkt angrenzend lädt ein zu entspannten Stunden im Freien – vom ersten Kaffee am Morgen bis zum Grillabend mit Freunden.

Fünf vielseitig nutzbare Zimmer bieten Raum für alles, was Ihnen wichtig ist – ob Rückzugsort, Kreativraum oder Platz für gemeinsame Erlebnisse. Zwei moderne Badezimmer und ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für den nötigen Komfort im Alltag.

Beheizt wird das Haus über ein effizientes Blockheizkraftwerk, das nicht nur für angenehme Temperaturen sorgt, sondern auch einen Beitrag zu niedrigen Energiekosten leistet. Mit der Energieeffizienzklasse B sind Sie auch in Sachen Nachhaltigkeit gut aufgestellt.

Der liebevoll gestaltete Garten bietet Platz zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern – ein kleines Stück Natur direkt vor der Tür.

Ein Haus, das mehr ist als nur vier Wände: modern, funktional und bereit für neue Geschichten.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung begeistern – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Número de propiedad: 25027510I - 52146 Würselen**

## Todo sobre la ubicación

Das Reihenendhaus befindet sich im beliebten Neubaugebiet Kappelenfeldchen in Würselen – einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage mit hoher Lebensqualität. Die Umgebung besticht durch eine angenehme Nachbarschaft, viel Grün und eine ideale Mischung aus urbaner Nähe und naturnaher Erholung.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell und bequem erreichbar. Auch medizinische Versorgung, Freizeitangebote und gastronomische Vielfalt befinden sich in der näheren Umgebung.

Durch die nahegelegenen Autobahnanschlüsse an die A4 und A44 sind Sie optimal angebunden – ob in Richtung Köln, Düsseldorf oder in die Niederlande. Die Aachener Innenstadt erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Auto oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln – ideal für Berufspendler, Studierende und alle, die das städtische Leben schätzen.

Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und exzellenter Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Paare und Berufstätige, die modernen Wohnkomfort mit naturnaher Lebensqualität verbinden möchten.

Número de propiedad: 25027510I - 52146 Würselen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 66.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

### 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.

Número de propiedad: 25027510I - 52146 Würselen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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