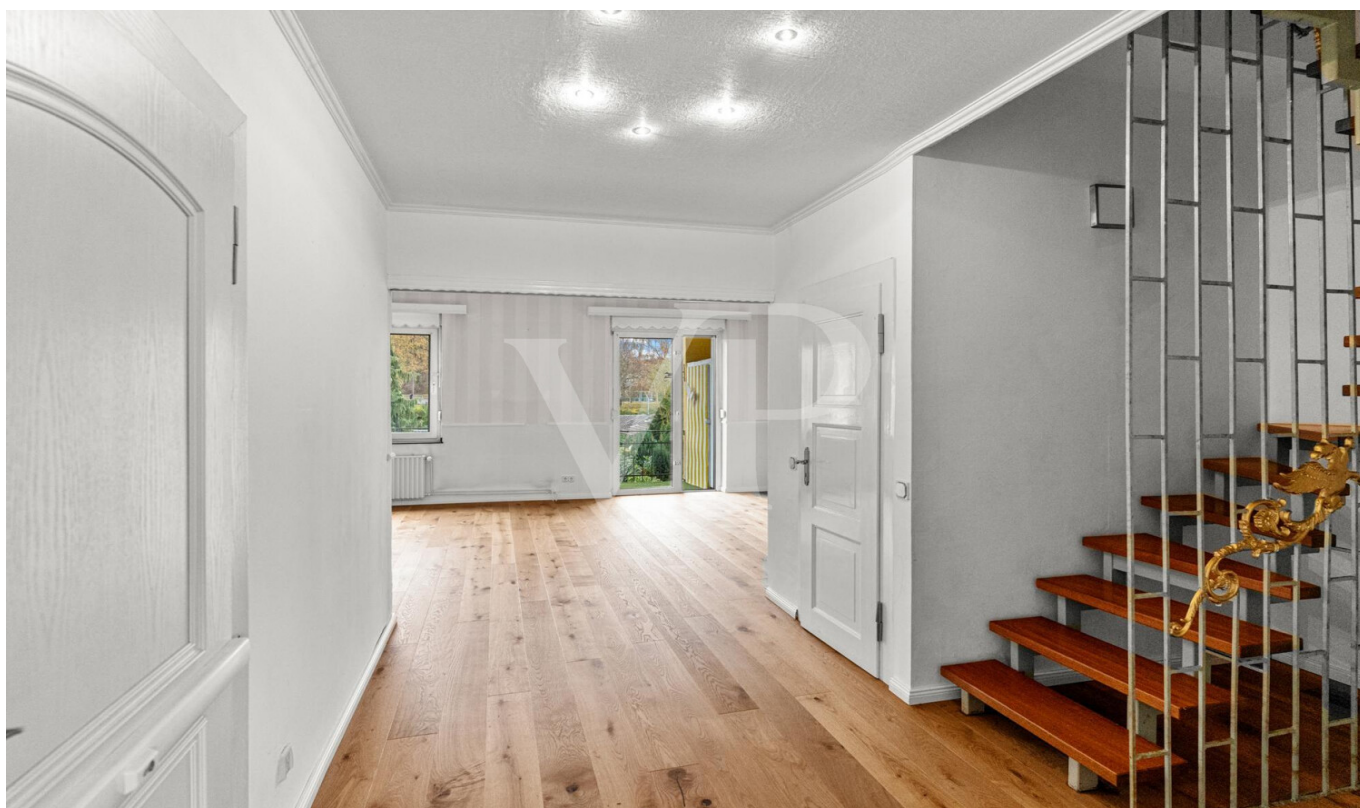


Aachen – Vaalserquartier

Encantadora casa adosada de dos viviendas en Aquisgrán con una amplia distribución.

Número de propiedad: 25027221



PRECIO DE COMPRA: 645.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 265 m² • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 253 m²

Número de propiedad: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

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

Número de propiedad: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

De un vistazo

Número de propiedad	25027221
Superficie habitable	ca. 265 m²
Tipo de techo	Techo de mansarda
Habitaciones	10
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	1914

Precio de compra	645.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1995
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

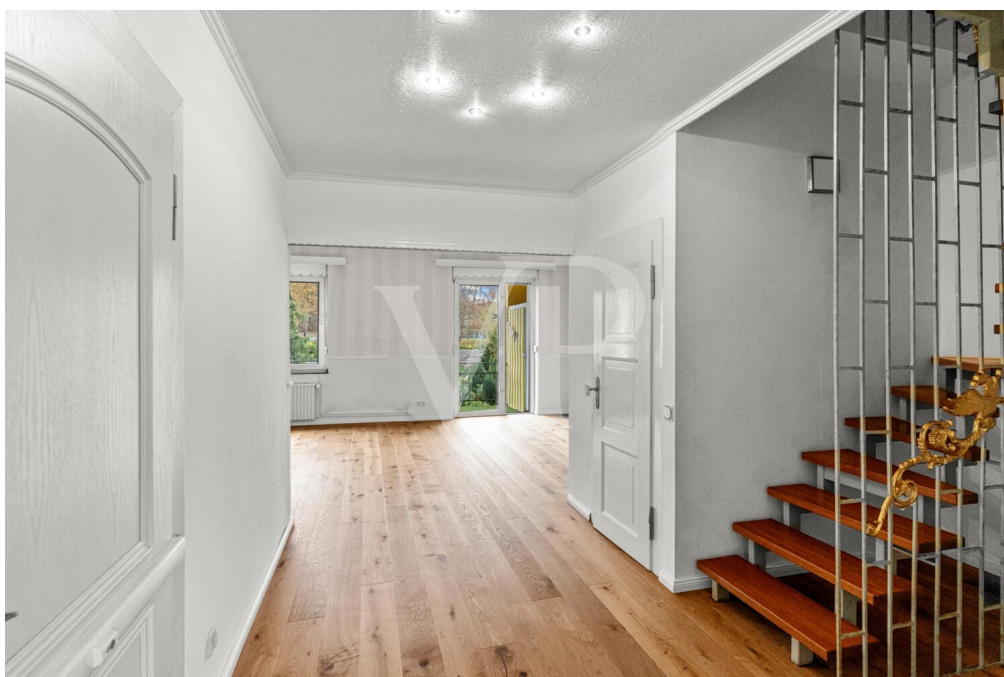
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	10.08.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	106.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1914

Número de propiedad: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

La propiedad



Número de propiedad: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

La propiedad



Número de propiedad: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

La propiedad



Número de propiedad: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

La propiedad



Número de propiedad: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

La propiedad



Número de propiedad: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

La propiedad



Número de propiedad: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

La propiedad



Número de propiedad: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

Una primera impresión

Esta casa adosada, construida en 1914 y bien cuidada, goza de una ubicación céntrica en la calle Vaalser Straße de Aquisgrán y ofrece aproximadamente 265 m² de espacio habitable, ideal para familias y familias multigeneracionales. Actualmente, la casa se divide en dos unidades independientes, con la posibilidad de crear tres apartamentos independientes mediante la escalera. La planta baja y el primer piso albergan una espaciosa vivienda de aproximadamente 140 m². Esta unidad cuenta con un luminoso salón-comedor con acceso directo a la terraza, una cocina bien equipada con muebles empotrados, dos dormitorios, un estudio, un aseo de cortesía y un baño. Desde aquí se accede al jardín, protegido por una terraza cubierta y un toldo. Junto a la unidad principal, en la segunda planta, se encuentra otra unidad de aproximadamente 70 m², ideal como apartamento independiente. Esta planta incluye dos dormitorios, un salón, una cocina y un baño. El ático ofrece una superficie habitable adicional de aproximadamente 34 m² con un pequeño baño (inodoro/lavabo). El espacioso sótano ofrece amplio espacio de almacenamiento, calefacción central, lavadero, salón de fiestas, un aseo adicional y una habitación con invernadero y acceso al jardín, ideal como sala de ocio o lugar de descanso. La propiedad se encuentra en buen estado; se sometió a una amplia renovación a principios de los 90, que incluyó un nuevo techo con aislamiento, ventanas nuevas y una instalación de fontanería actualizada. La calefacción se actualizó en 2017. La propiedad cuenta con ventanas de PVC con doble acristalamiento y dos cocinas completamente equipadas. Esperamos sus consultas.

Número de propiedad: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: aachen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com