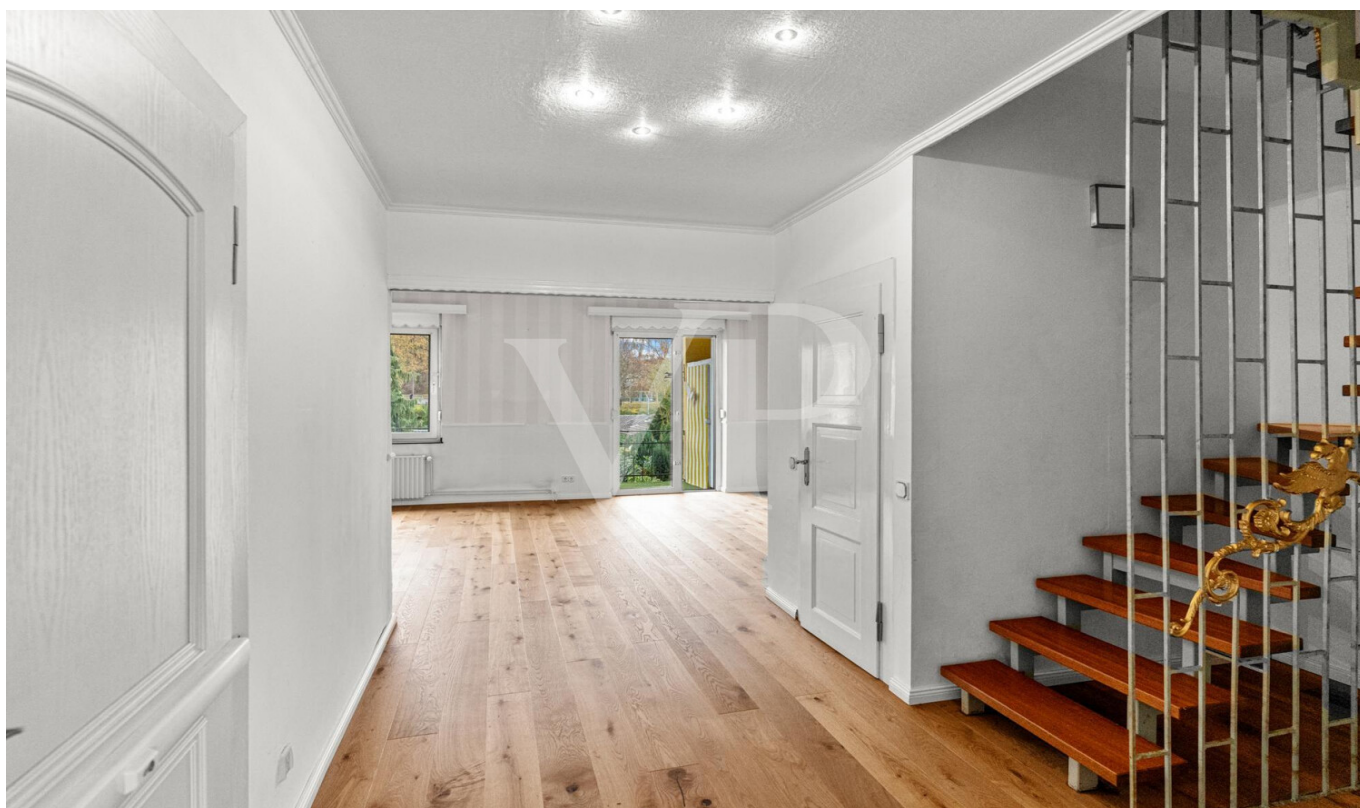


Aachen – Vaalserquartier

## Charmante maison mitoyenne bifamiliale à Aix-la-Chapelle avec un plan d'étage spacieux

CODE DU BIEN: 25027221



PRIX D'ACHAT: 645.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 265 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 253 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

## En un coup d'œil

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN          | 25027221          |
| Surface habitable     | ca. 265 m²        |
| Type de toiture       | Toit à la Mansart |
| Pièces                | 10                |
| Chambres à coucher    | 6                 |
| Salles de bains       | 3                 |
| Année de construction | 1914              |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 645.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 1995                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

CODE DU BIEN: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

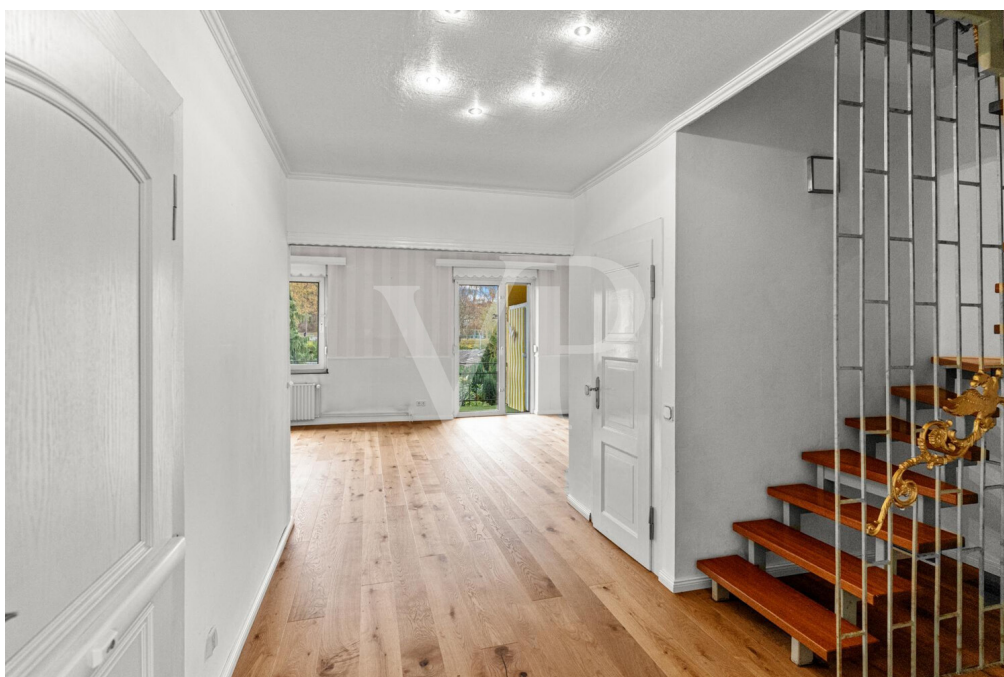
## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 10.08.2028           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 106.70 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | D                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1914                      |

CODE DU BIEN: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier**

## Une première impression

Cette maison jumelée bien entretenue, construite en 1914, bénéficie d'un emplacement central sur la Vaalser Straße à Aix-la-Chapelle et offre environ 265 m<sup>2</sup> de surface habitable, offrant un espace généreux pour les familles et la vie multigénérationnelle. La maison est actuellement divisée en deux logements distincts, avec la possibilité de créer trois appartements indépendants par l'escalier. Le rez-de-chaussée et le premier étage forment un spacieux logement d'environ 140 m<sup>2</sup>. Ce logement comprend un séjour/salle à manger lumineux avec accès direct à la terrasse, une cuisine bien équipée avec placards intégrés, deux chambres, un bureau, des toilettes invités et une salle de bains. De là, on accède au jardin, protégé par une terrasse couverte et un auvent. Attenant au logement principal, au deuxième étage, se trouve un autre logement d'environ 70 m<sup>2</sup>, idéal pour un appartement indépendant. Cet étage comprend deux chambres, un séjour, une cuisine et une salle de bains. Les combles offrent un espace de vie supplémentaire d'environ 34 m<sup>2</sup> avec une petite salle d'eau (WC/lavabo). Le sous-sol spacieux offre de nombreux rangements, un système de chauffage central, une buanderie, une salle de réception, des toilettes supplémentaires pour les invités et une pièce avec véranda et accès au jardin – idéale comme atelier ou espace de détente. La propriété est en bon état ; elle a fait l'objet d'importantes rénovations au début des années 1990, notamment une nouvelle toiture isolée, de nouvelles fenêtres et une plomberie modernisée. Le système de chauffage a été mis à niveau en 2017. La propriété est équipée de fenêtres en PVC à double vitrage et de deux cuisines entièrement aménagées. Nous restons à votre disposition pour toute question.

CODE DU BIEN: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.8.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 106.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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