

Stolberg (Rheinland) / Breinig - Stolberg

# Historisches Bruchsteinhaus in Alt-Breinig

CODE DU BIEN: 26027532



PRIX D'ACHAT: 565.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 240 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.500 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26027532 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Breinig - Stolberg**

- **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: 26027532 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Breinig - Stolberg**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26027532</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>565.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 240 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison bifamiliale</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2001</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>5</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>A rénover</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1721</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre, 1 x Garage</b>		

CODE DU BIEN: 26027532 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Breinig - Stolberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	162.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.05.2036	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1721

CODE DU BIEN: 26027532 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Breinig - Stolberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26027532 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Breinig - Stolberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26027532 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Breinig - Stolberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26027532 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Breinig - Stolberg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26027532 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Breinig - Stolberg**

## **Une première impression**

Dieses außergewöhnliche Bruchsteinhaus im Herzen von Alt-Breinig erstreckt sich über zwei Etagen eines denkmalwürdigen Anwesens aus dem Jahr 1721 und vereint historischen Charme mit großzügigem Raumangebot. Auf rund 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche – davon ca. 180 m<sup>2</sup> in der Hauptwohnung sowie ca. 80 m<sup>2</sup> in der Einliegerwohnung – entfaltet sich ein Wohnambiente von besonderer Qualität. Hohe Decken, originale Baudetails und eine durchdachte Raumaufteilung über beide Geschosse verleihen der Immobilie eine seltene und charaktervolle Ausstrahlung.

Die Hauptwohnung umfasst insgesamt sieben Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, und bietet damit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebenskonzepte. Eine private Dachterrasse lädt als geschützter Rückzugsort zum Verweilen ein und erweitert den Wohnraum ins Freie. Ergänzt wird dieses Angebot durch einen direkten Zugang zum weitläufigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup>. Diese großzügige Außenanlage eröffnet zu jeder Jahreszeit Raum für Erholung, individuelle Gartengestaltung und naturnahes Wohnen – eine Besonderheit in dieser Lage.

Zusätzlichen Komfort bieten eine zum Objekt gehörende Garage sowie ein großzügiger Kellerbereich mit amplem Stauraum.

Die separate, derzeit vermietete Einliegerwohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt über zwei Zimmer, Küche, Diele und Bad und stellt eine attraktive Ergänzung, beispielsweise zur Kapitalanlage oder Mehrgenerationennutzung, dar.

Das Gebäude aus dem frühen 18. Jahrhundert verbindet auf eindrucksvolle Weise den Charme historischer Architektur mit zeitgemäßer Nutzbarkeit und präsentiert sich in einem bezugsfertigen Zustand. Es richtet sich an Käufer, die das Besondere suchen und Wert auf Geschichte, Ruhe sowie ein großzügiges Raumangebot legen.

Für einen Besichtigungstermin freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**CODE DU BIEN: 26027532 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Breinig - Stolberg**

## **Détails des commodités**

- **Alt Breinig, einem der ältesten und malerischsten Ortsteil Stolbergs**
- **außergewöhnliches Bruchsteinhaus**
- **historischer Charme**
- **hohe Decken und durchdachte Raumaufteilung**
- **2 - 3 Generationenhaus**

**CODE DU BIEN: 26027532 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Breinig - Stolberg**

## **Tout sur l'emplacement**

Das Haus befindet sich in Alt Breinig, einem der ältesten und malerischsten Ortsteile Stolbergs am westlichen Rand der Kupferstadt, in direkter Nachbarschaft zu Aachen. Alt Breinig gilt als die "Perle des Münsterländchens" und präsentiert sich mit einem harmonischen und lebhaften Ortsbild – ein Umfeld, das dem historischen Charakter des Anwesens perfekt entspricht. Der denkmalgeschützte Straßenzug "Alt Breinig" ist von heimischem Blaustein geprägt, und Leben, Wohnen, Gastronomie sowie Kultur ergänzen sich hier zu einem malerischen Ortsbild. Von hier aus öffnet sich der Blick in den walddreichen Naturpark Hohes Venn-Eifel rund um den Nationalpark Eifel, was Alt Breinig zu einem begehrten Wohnstandort für alle macht, die Natur und gewachsene Ortsstruktur gleichermaßen schätzen. Die Nähe zu Aachen verbindet diesen ruhigen Rückzugsort mit der Infrastruktur einer Großstadt – Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und kulturelle Angebote sind in wenigen Minuten erreichbar.

**CODE DU BIEN: 26027532 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Breinig - Stolberg**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26027532 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Breinig - Stolberg**

## 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)**