

Langerwehe

Familienfreundliches Reihenendhaus in ruhiger Wohnanlage

CODE DU BIEN: 26460032P



PRIX D'ACHAT: 359.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 422 m²

CODE DU BIEN: 26460032P - 52379 Langerwehe

- **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: 26460032P - 52379 Langerwehe

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26460032P	Prix d'achat	359.000 EUR
Surface habitable	ca. 125 m²	Type de bien	Maison en bande de tête
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée
Année de construction	1999		
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 26460032P - 52379 Langerwehe

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	74.10 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.06.2036	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 26460032P - 52379 Langerwehe

La propriété



CODE DU BIEN: 26460032P - 52379 Langerwehe

La propriété



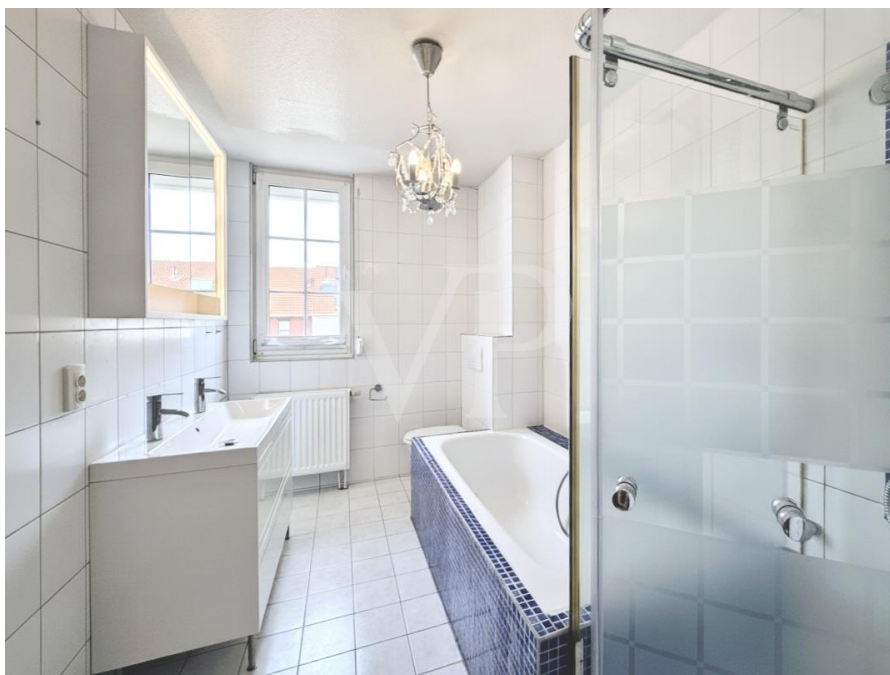
CODE DU BIEN: 26460032P - 52379 Langerwehe

La propriété



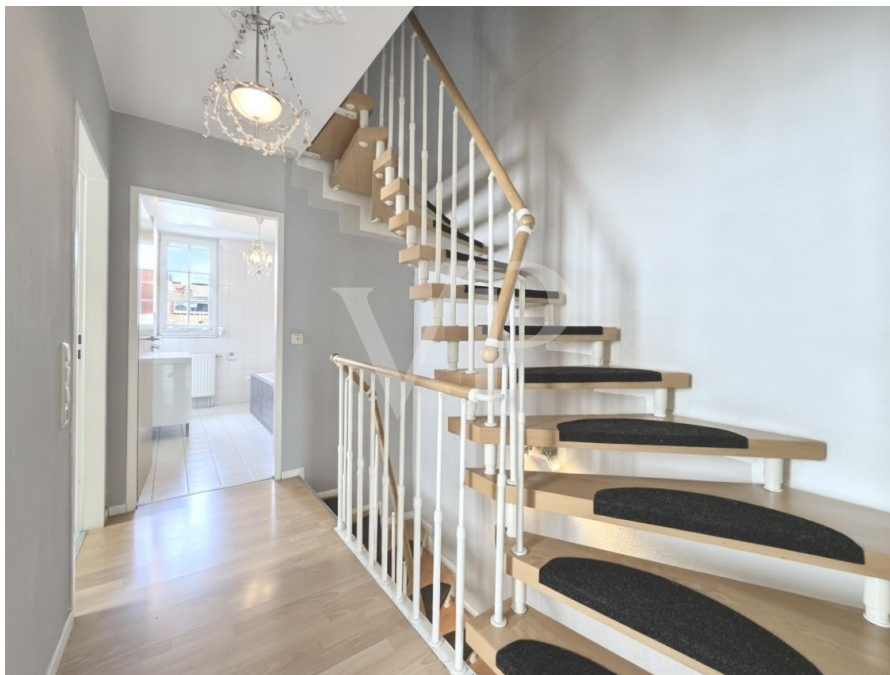
CODE DU BIEN: 26460032P - 52379 Langerwehe

La propriété



CODE DU BIEN: 26460032P - 52379 Langerwehe

La propriété



CODE DU BIEN: 26460032P - 52379 Langerwehe

La propriété



CODE DU BIEN: 26460032P - 52379 Langerwehe

La propriété



CODE DU BIEN: 26460032P - 52379 Langerwehe

Une première impression

Hier fühlen Sie sich wohl - hier haben Sie Platz!

Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Baujahr 1999 präsentiert sich als attraktive Option für all jene, die Wert auf ein komfortables Wohnumfeld und ausreichend Platz legen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 125 m² und einem Grundstück von ca. 422 m² bietet diese Immobilie zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und privaten Entfaltung.

Das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer besticht mit einem schönen Kaminofen und lädt zu gemütlichen Abenden ein. Hier befindet sich auch der Treppenaufgang zur Schlafebene. Des Weiteren liegt im Erdgeschoss eine separate helle Küche mit großer Flügeltüre sowie ein bedarfsgerechter Abstellraum und ein Gäste WC. Das gemütliche Ambiente im Wohnbereich wird abgerundet mit dem Naturstein-Boden und den Zimmertüren im Landhausstil. Der Blick zur Terrasse in den nach Süden ausgerichteten Garten wird durch die bodentiefe Fensterfront im Wohnraum ermöglicht.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und das geräumige Familienbad mit Dusche und Badewanne.

Das Dachgeschoss verfügt über ein helles, ausgebautes Studio und einen weiteren Studioraum, multifunktional einsetzbar. Hier befindet sich ebenso eine kleine Sauna und die Heizungsanlage.

Angrenzend zur Immobilie liegt die Garage, von hier haben Sie Zugang in den Garten. In Verlängerung der Garage befindet sich der gemauerte Geräteraum. Der großzügige Garten mit Blockhaus ist komplett eingezäunt. Die Größe des Grundstücks erlaubt es, einen Spielbereich für Kinder oder weitere Gestaltungsvarianten umzusetzen.

Dank des Baujahres entspricht das Einfamilienhaus modernen Bauanforderungen dieses Zeitraums und verfügt über eine Gebäudestruktur, die sich durch Zweckmäßigkeit und Funktionalität auszeichnet. Außerdem verschafft eine neue Heizung eine sehr gute Energieeffizienz.

Sie möchten Ihr neues Zuhause kennenlernen dann vereinbaren Sie einen Termin zu einer Besichtigung. Kontaktadresse: 0171/ 6290084.

CODE DU BIEN: 26460032P - 52379 Langerwehe

Détails des commodités

- neue Heizung 2023
- Naturstein im Erdgeschoss
- Kaminofen mit Sitzplatz
- bodentiefe Fensterfront im Wohnzimmer
- weiße Sprossen-Fenster mit Rollläden
- weiße Landhaus-Zimmertüren
- weiße Flügeltüre mit Sprossen in der Küche
- Bad mit Badewanne, Dusche und Waschtisch mit zwei Armaturen
- Pergola von Loberon
- Gartenhaus
- Vordach Eingang von Loberon
- Garage

CODE DU BIEN: 26460032P - 52379 Langerwehe

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Langerwehe.

Langerwehe ist eine Gemeinde im Kreis Düren in Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Sie liegt am Nordrand des Hürtgenwaldes südlich der Bundesautobahn 4 zwischen den Städten Düren im Osten und Eschweiler im Westen. Ein Teil des Gemeindegebietes liegt im Naturpark Hohes Venn-Eifel und in der Rureifel.

Die Autobahnen A4 und A44 sind durch die neue Auffahrt Langerwehe nur wenige Autominuten entfernt und verbinden den Ort mit Köln und/oder Düsseldorf, die Flughäfen als auch Holland und Belgien. Auch an das Bahnnetz ist Langerwehe über die Achse Aachen Köln und die Euregiobahn angeschlossen.

Die Dinge des täglichen Bedarfs sind größtenteils fußläufig erreichbar. Langerwehe verfügt über eine komplette Infrastruktur, inklusive Kindergärten, Grund- und Gesamtschule, Ärzten, innerörtlichen Geschäften und einem Gewerbegebiet mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten und produzierenden Betrieben.

CODE DU BIEN: 26460032P - 52379 Langerwehe

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26460032P - 52379 Langerwehe

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

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

www.von-poll.com