

Langerwehe

# VON POLL IMMOBILIEN Einfamilienhaus mit herrlichem Garten

Αριθμός ακινήτου: 26460030P



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 445.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 138 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 788 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26460030P - 52379 Langerwehe

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26460030P - 52379 Langerwehe

?? ??? ??????

???????	26460030P	???? ??????	445.000 EUR
?????????	ca. 138 m <sup>2</sup>	?????	???????????
???????	4	???????????	???????????????
?????????? ???	2	???????????	<b>Käuferprovision</b>
??????????			<b>beträgt 3,57 % (inkl.</b>
??????????	1		<b>MwSt.) des</b>
???? ????????????	1977		<b>beurkundeten</b>
????? ????????????	2 x ??????	????????? ????????????	<b>Kaufpreises</b>
		?????????	???????
		?????????	?????????, WC
			???????????,
			???????????????
			?????????

Αριθμός ακινήτου: 26460030P - 52379 Langerwehe

?????????? ???? ?????

????????? ?????????	?????????? ????????	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ??????????	????	?????? ??????????? ??????????	27.10 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ?????????????? ?????? ??	31.05.2036	????????? ????????????? ?????????	A
???? ??????????	????	???? ?????????? ???????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1977

Αριθμός ακινήτου: 26460030P - 52379 Langerwehe

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26460030P - 52379 Langerwehe

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26460030P - 52379 Langerwehe

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26460030P - 52379 Langerwehe

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26460030P - 52379 Langerwehe

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26460030P - 52379 Langerwehe

?? ????????



**Αριθμός ακινήτου: 26460030P - 52379 Langerwehe**

**???** **?????** **?????????**

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahre 1977 vereint Großzügigkeit, Helligkeit und Komfort in einer äußerst ansprechenden Wohnlage. Mit einer Wohnfläche von etwa 138 m<sup>2</sup> und einem ca. 788 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet diese Immobilie vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung. Das Haus ist ideal für ein Paar oder eine kleine Familie.

Das Wohnhaus befindet sich in attraktiver Hanglage. Über den Eingangsbereich gelangt man zunächst zu den Schlafräumen, die sich auf der dieser Ebene befinden. Im Untergeschoss liegt der großzügig gestaltete Wohn- und Essbereich mit Küche sowie angrenzendem Hauswirtschaftsraum. Von hier aus besteht ein direkter Zugang in den Garten, wodurch Wohnraum und Außenbereich harmonisch miteinander verbunden werden.

Das Dachgeschoss-Studio bietet einen vielseitigen und inspirierenden Raum für unterschiedlichste Nutzungen. Durch seine offene Gestaltung und die besondere Atmosphäre unter dem Dach mit viel Tageslicht eignet es sich ideal als Multifunktionsraum für Arbeit, Kreativität, Freizeit und Entspannung.

Ein besonderes Highlight ist der herrliche Garten, der sich harmonisch an die Terrasse anschließt. Hier genießen Sie private Stunden im Grünen, ganz gleich, ob Sie entspannen oder Gäste empfangen möchten. Komfort und Funktionalität garantiert.

Der Austausch der Fensterscheiben im Jahr 2009 sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort und eine verbesserte Energieeffizienz. Die Doppelgarage mit Unterteilung schafft zwei getrennte Bereiche und läßt sich auch als Werkstatt nutzen. Von hier hat man einen direkten Zugang ins Haus – ein weiteres praktisches Detail, das Ihren Alltag erleichtert.

Diese Immobilie zeichnet sich durch ihren gepflegten Zustand und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten aus. Die Kombination aus großzügigem Grundstück, lichtdurchfluteten Räumen und funktionalem Grundriss macht dieses Angebot besonders attraktiv.

Die Lage der Immobilie verbindet Ruhe mit einer guten Anbindung in Richtung Aachen oder Köln – ein überzeugendes Argument für Interessenten, die Wert auf eine ausgewogene Infrastruktur und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Nutzen Sie die Chance und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser top gepflegten Immobilie in bester Lage. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Kontakt:

0171/6290084

**Αριθμός ακινήτου: 26460030P - 52379 Langerwehe**

**?????????????? ??? ????????**

- Bodentiefe Fenster im Essbereich
- 2009 Austausch der Fensterscheiben im Rahmen der Erneuerung des Bahnhofes
- Aluminium Fenster
- Teilweise elektrische Rollläden
- Große Terrasse
- Balkon
- Dachgeschoss als zusätzlicher Wohnraum möglich
- Elektrische Dachbodentreppe
- 2007 Neue Heizung
- Fußbodenheizung im Wohnbereich
- Heizkörper in den weiteren Räumen
- Doppelgarage mit Zugang zum Haus
- Doppelgarage mit Unterteilung - massiv
- Neue Pflasterarbeiten im Frontbereich

**Αριθμός ακινήτου: 26460030P - 52379 Langerwehe**

**???** **???** **???** **???????????**

Die Immobilie befindet sich in zentraler 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. Der Bahnhof Langerwehe ist bereits heute das „Tor zum Indeland“. Seine Bedeutung als wichtigster öffentlicher Verkehrsknotenpunkt in der Region für den Tourismus wird noch zunehmen.

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26460030P - 52379 Langerwehe**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26460030P - 52379 Langerwehe**

**?????????? ???? ?????**

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ???:

**Timm Goldbeck**

---

**Theaterstraße 16, 52062 Aachen**

**Tel.: +49 241 - 95 71 33 0**

**E-Mail: aachen@von-poll.com**

???? ?????????? ????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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