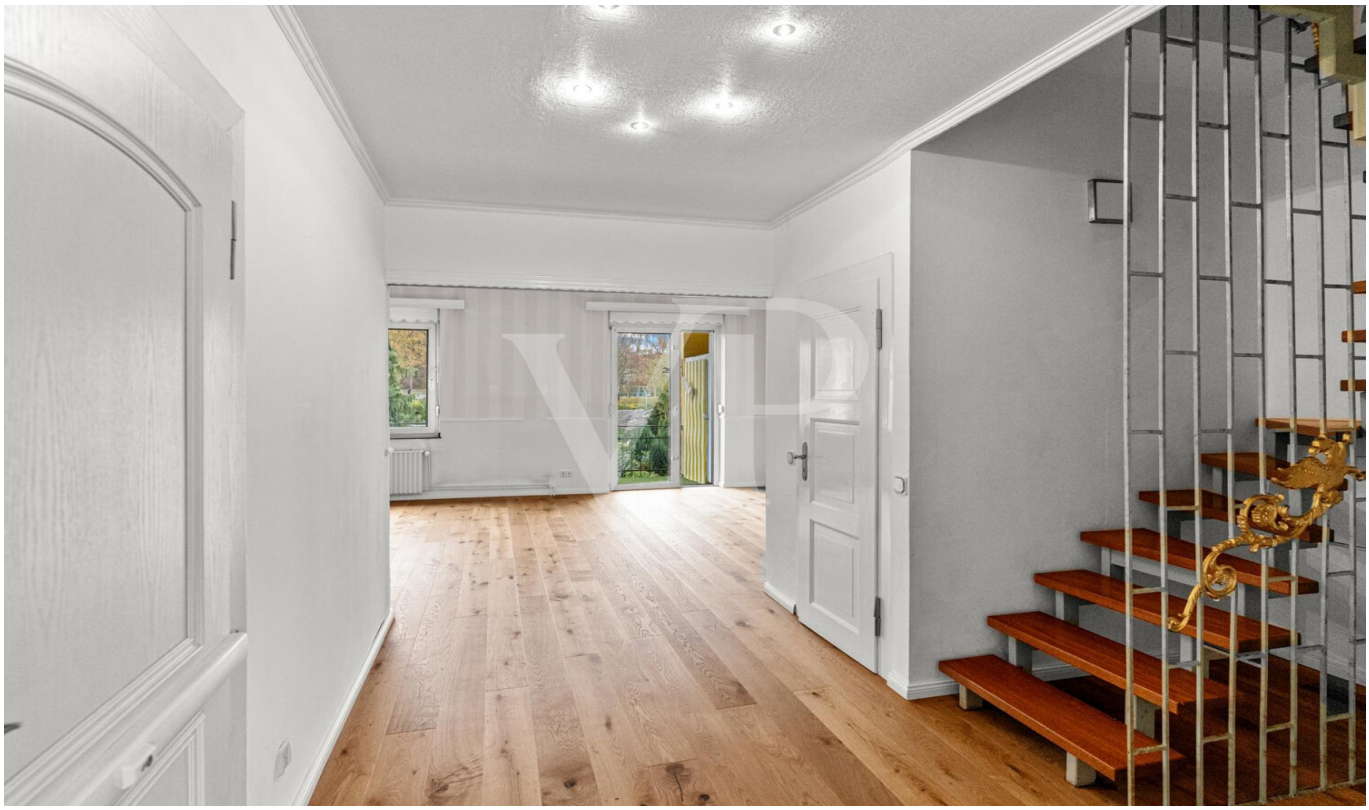
Aachen – Vaalserquartier

Charmantes Zweifamilien-Reihenhaus in Aachen mit großzügigem Grundriss

??????? ????????: 25027221



???? ??????: 645.000 EUR • ?????????: ca. 265 m² • ???????: 10 • ?????? ???: 253 m²

??????? ????????: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

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

??????? ????????: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

?? ??? ?????

??????? ????????	25027221
?????????	ca. 265 m²
????? ??????	????? Mansard
???????	10
????????? ??? ????????	6
????????	3
???? ??????????	1914

???? ??????	645.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	1995
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

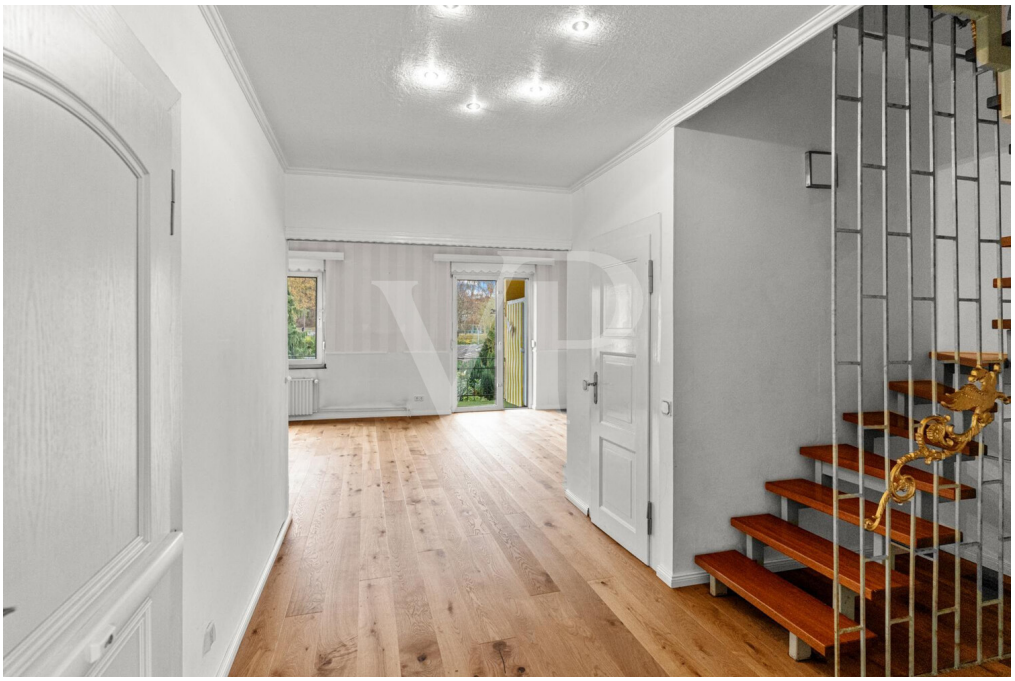
?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	10.08.2028
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	106.70 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1914

??????? ????????: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

?? ???????



??????? ????????: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

?? ???????

??????? ????????: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

?? ???????

??????? ????????: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

?? ???????

??????? ????????: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

?? ???????

??????? ????????: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

?? ???????

??????? ????????: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

?? ???????

??????? ????????: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

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

Dieses gepflegte Zweifamilien-Reihenhaus aus dem Jahr 1914 besticht durch seine zentrale Lage an der Vaalser Straße in Aachen und bietet auf ca. 265 m² Wohnfläche viel Platz für Familie und Mehrgenerationennutzung. Das Haus ist in zwei Wohneinheiten aufgeteilt, mit der Möglichkeit, drei separierte Wohnungen über das Treppenhaus zu schaffen.

Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss erstreckt sich eine großzügige Wohneinheit von ca. 140 m². Sie verfügt über ein helles Wohn?/Esszimmer mit direktem Terrassenzugang, eine gut ausgestattete Küche mit Einbauküche, zwei Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer. Von hier aus gelangen Sie in den Garten, der durch eine überdachte Terrasse bzw. Markise geschützt ist.

Im zweiten Obergeschoss grenzt eine weitere Einheit mit ca. 70 m² an, die ideal als eigenständige Wohnung nutzbar ist. Dort befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche und ein Badezimmer.

Im Dachgeschoss befindet sich ein weiterer Wohnraum von ca. 34 m² mit einem kleinen Bad (WC/Waschbecken).

Das großzügige Kellergeschoss bietet viel Stauraum, eine zentrale Heizungsanlage, Waschküche, einen Party-Keller, eine weitere Gäste-Toilette sowie ein Zimmer mit Wintergarten und Zugang zum Garten – ideal als Hobbyraum oder Rückzugsort.

Der Zustand ist gepflegt; Anfang der 1990er Jahre wurde das Haus umfassend saniert, inklusive Dach samt Dämmung, neuer Fenster und Leitungen. Die Heizungsanlage wurde 2017 auf den neuesten Stand gebracht. Das Objekt verfügt über Kunststofffenster mit Doppelverglasung und zwei kompletten Einbauküchen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen.

??????? ????????: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

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

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

??????? ????????: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

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

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.

??????? ????????: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

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

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 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.

??????? ????????: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

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

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

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