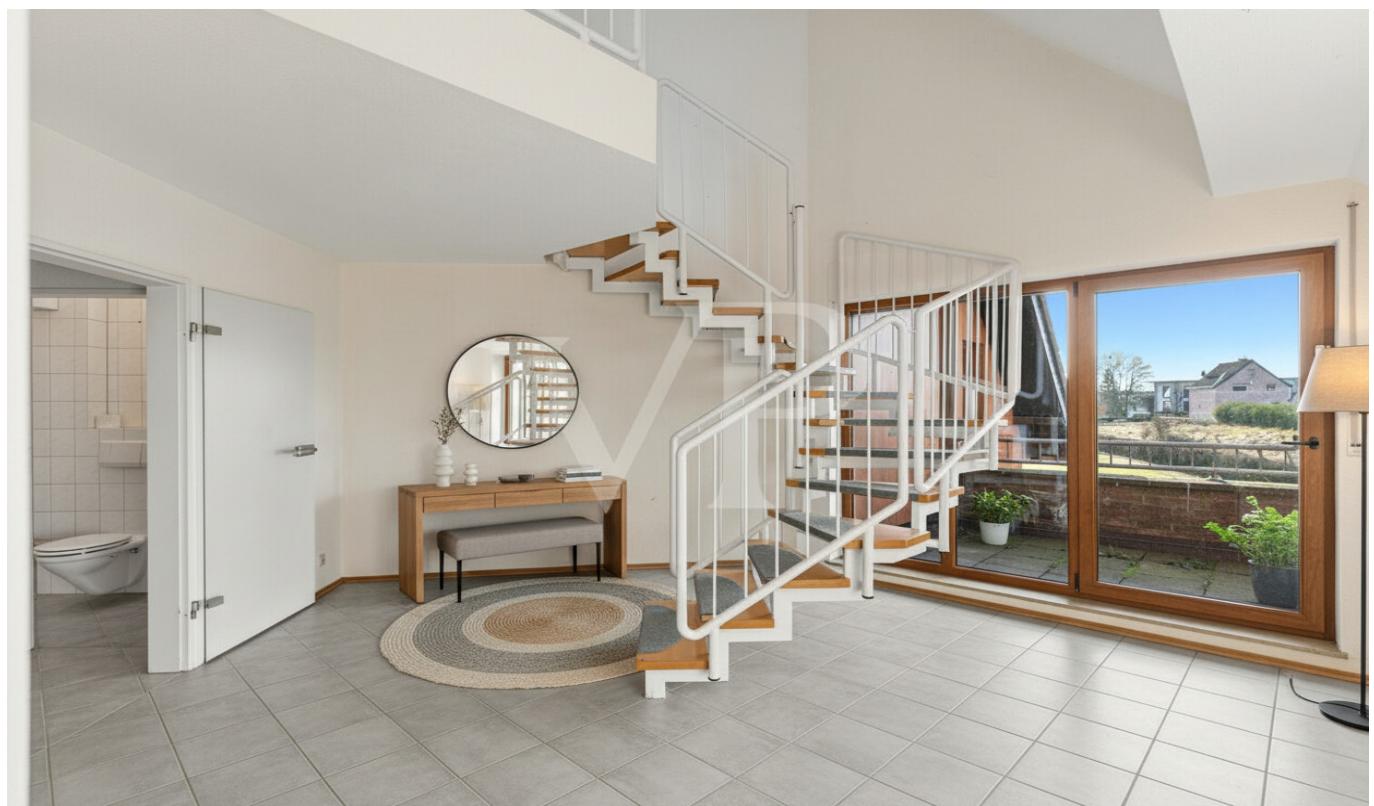


Stolberg (Rheinland) / Mausbach

## Wohnen am Grünen: Moderne Maisonette-Wohnung direkt am Landschaftsschutzgebiet

???????: 25027525



?????: 285.000 EUR • ??????: ca. 103 m<sup>2</sup> • ??????: 4

?????? ?????: 25027525 - 52224 Stolberg (Rheinland) / Mausbach

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

????????? ??????????: 25027525 - 52224 Stolberg (Rheinland) / Mausbach

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25027525	????? ???????	285.000 EUR
???????????	ca. 103 m <sup>2</sup>	???????????	???????????
???????	1	???????????	Käuferprovision
?????????	4		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	2		MwSt.) des
???????????			beurkundeten
???????????	1		Kaufpreises
????? ????????????	1996	????? ??????????????	2023
????? ????????????	1 x ????????????	???????	???????
	????? ????????????,		
	1 x ????????	???????	WC ????????????,
			???????????

????????? ??????????: 25027525 - 52224 Stolberg (Rheinland) / Mausbach

## ????????????? ??????????

????? ????????????	?????? ????????????	?????????????????	BEDARF
	????? / ?????	?????????????	
?????????????	18.10.2035	?????? ????????	57.60 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????		?????????????	
?????? ???		?????????????	B
		?????????????	
		?????????????	
		???????????????	1996
		???????????????	
		???????????????	

?????? ??????: 25027525 - 52224 Stolberg (Rheinland) / Mausbach

?? ??????



???????? ?????: 25027525 - 52224 Stolberg (Rheinland) / Mausbach

?? ???????



???????? ?????: 25027525 - 52224 Stolberg (Rheinland) / Mausbach

?? ???????



????????? ??????????: 25027525 - 52224 Stolberg (Rheinland) / Mausbach

## ??? ????? ????????

Diese attraktive Maisonette-Wohnung bietet auf ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes und zugleich wohnliches Zuhause mit durchdachtem Raumkonzept auf zwei Ebenen. Das gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1996 präsentiert sich dank regelmäßiger Instandhaltung und durchgeführter Modernisierungen in einem zeitgemäßen Zustand – ideal für Eigennutzer, die ohne Renovierungsaufwand einziehen und sich direkt wohlfühlen möchten.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Der helle Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der unteren Ebene und überzeugt durch große Fensterflächen, die für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen – ein Ort zum Ankommen, Entspannen und Zusammensein.

Insgesamt stehen vier gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, von denen sich zwei bis drei flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsbereich nutzen lassen. Das moderne Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet und überzeugt durch helle Fliesen und eine zeitlose Gestaltung.

Über eine innenliegende Treppe gelangen Sie in die obere Wohnebene, die sich ideal als Wohnzimmer, privater Rückzugsort, Homeoffice oder zusätzliches Schlafzimmer eignet. Diese Ebene verleiht der Wohnung ihren besonderen Charakter und schafft ein hohes Maß an Wohnkomfort und Flexibilität.

Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Wärmepumpe, die für ein angenehmes Raumklima sowie ein nachhaltiges und zukunftsorientiertes Energiekonzept sorgt. Ein eigener Kellerraum ergänzt das Platzangebot sinnvoll.

Eine Wohnung, die modernes Wohnen, Flexibilität und echtes Zuhause-Gefühl vereint – ideal für Paare oder Familien, die Wert auf Qualität, Ruhe und eine gute Alltagstauglichkeit legen.

????????? ??????????: 25027525 - 52224 Stolberg (Rheinland) / Mausbach

## ??? ??? ??? ??????????

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stolberger Stadtteil Mausbach, der insbesondere bei Eigennutzern für seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre geschätzt wird. Mausbach verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Alltagsanbindung und bietet damit eine hohe Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig laden umliegende Grünflächen, Spazier- und Radwege zu Freizeitaktivitäten im Freien ein. Die Nähe zur Natur macht den Stadtteil besonders attraktiv für Familien und Berufstätige, die nach einem ruhigen Rückzugsort suchen, ohne auf eine gute Erreichbarkeit verzichten zu wollen.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl die Stolberger Innenstadt als auch die Städte Aachen und Eschweiler zügig erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Mausbach vereint somit ruhiges Wohnen, gewachsene Nachbarschaft und kurze Wege zu urbanen Angeboten auf ideale Weise.

???????? ?????: 25027525 - 52224 Stolberg (Rheinland) / Mausbach

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 57.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist B.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25027525 - 52224 Stolberg (Rheinland) / Mausbach

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

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

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

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

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

---

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