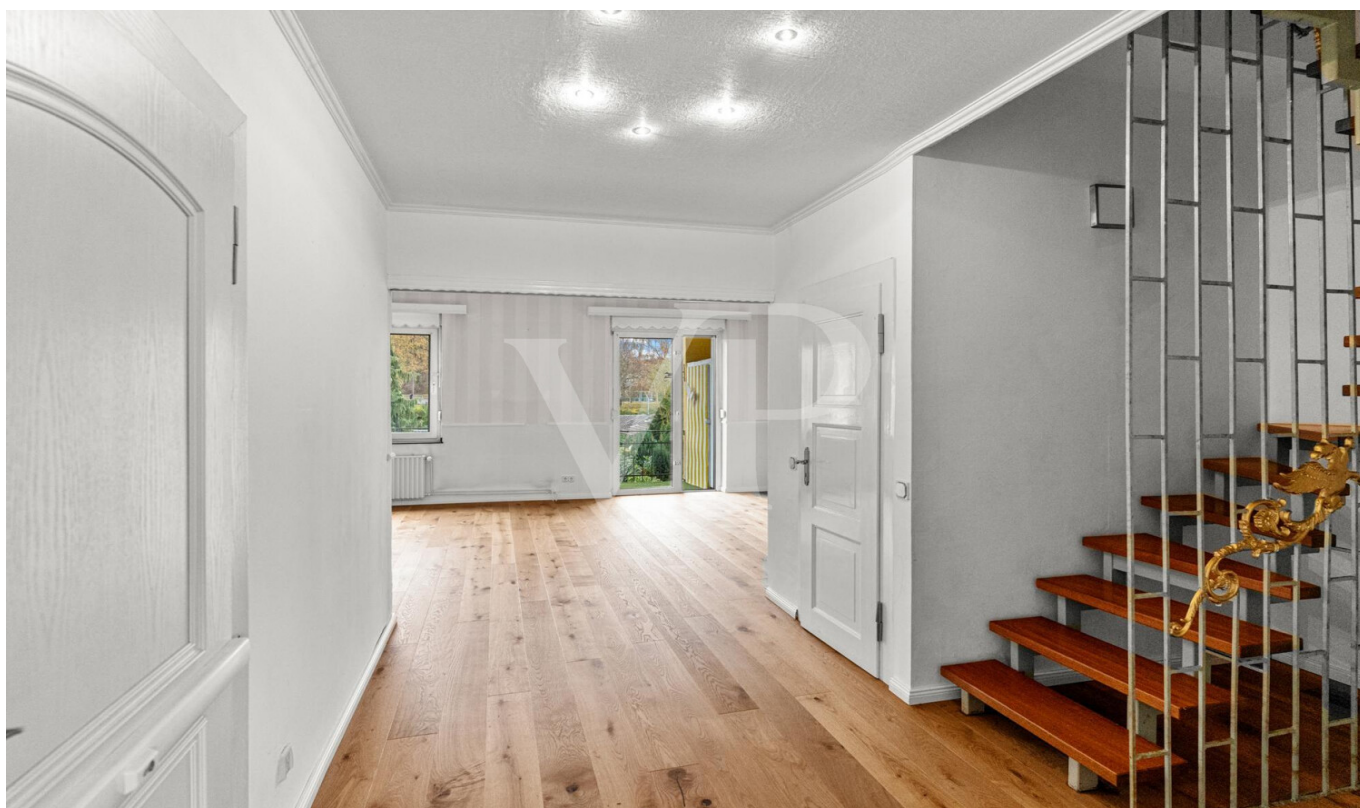


Aachen – Vaalserquartier

Bájos, tágas alaprajzú, kétlakásos sorház Aachenben

VP azonosító: 25027221



VÉTELÁR: 645.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 265 m² • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 253 m²

VP azonosító: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

Áttekintés

VP azonosító	25027221
Hasznos lakótér	ca. 265 m²
Teto formája	Tetotéri lakás
Szobák	10
Hálósobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	1914

Vételár	645.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	1995
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

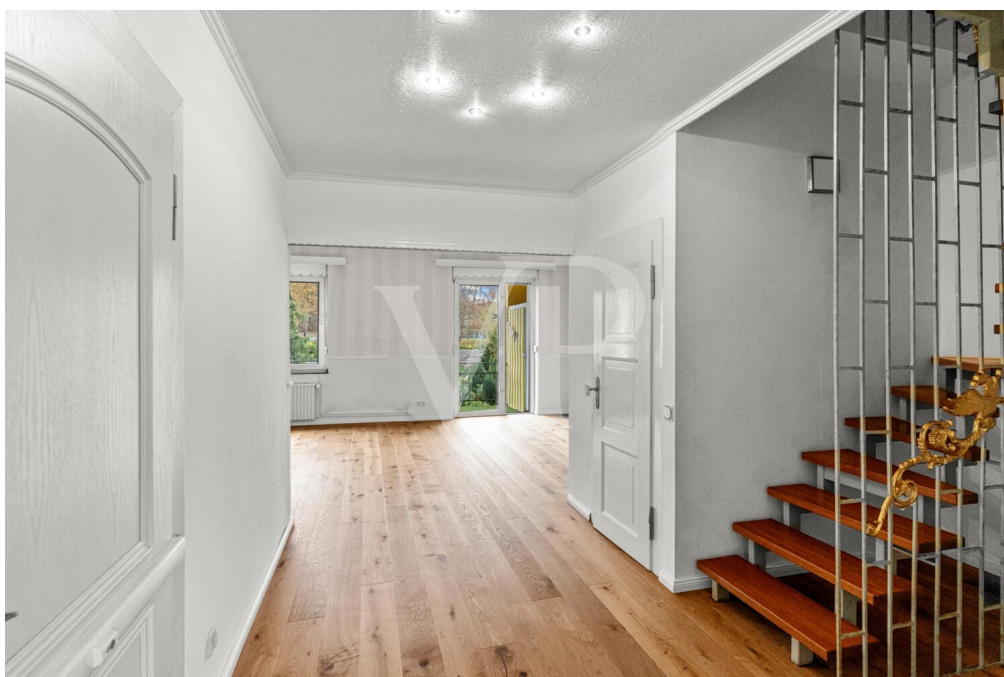
Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.08.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	106.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1914

VP azonosító: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

Az ingatlan



VP azonosító: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

Az ingatlan



VP azonosító: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

Az ingatlan



VP azonosító: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

Az ingatlan



VP azonosító: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

Az ingatlan



VP azonosító: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

Az ingatlan



VP azonosító: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

Az ingatlan



VP azonosító: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 1914-ben épült ikerház központi helyen, Aachenben, a Vaalser Straße utcában található, és körülbelül 265 m² lakóteret kínál, amely bőséges helyet biztosít családok és több generáció együttéléséhez. A ház jelenleg két különálló egységre oszlik, és a lépcsőn keresztül három független apartman kialakításának lehetőségével. A földszinten és az első emeleten egy tágas, körülbelül 140 m²-es lakóegység található. Ez az egység egy világos nappali/étkezőből áll, közvetlen teraszkapcsolattal, egy jól felszerelt konyhával, két hálószobával, egy dolgozószobával, egy vendég WC-vel és egy fürdőszobával. Innen juthatunk ki a kertbe, amelyet fedett terasz és napellenző véd. A fő egységhez a második emeleten egy másik, körülbelül 70 m²-es egység csatlakozik, amely ideálisan alkalmas önálló lakásként. Ez az emelet két hálószobát, egy nappalit, egy konyhát és egy fürdőszobát tartalmaz. A tetőtérben további körülbelül 34 m²-es lakótér található egy kis fürdőszobával (WC/mosdó). A tágas pince rengeteg tárolóhelyet, központi fűtést, mosókonyhát, rendezvénykiosztót, egy további vendégmosdót, valamint egy télikerttel és kertkapcsolattal rendelkező szobát kínál – ideális hobbiszobának vagy pihenőhelynek. Az ingatlan jó állapotban van; az 1990-es évek elején átfogó felújításon esett át, beleértve az új tető szigeteléssel, új ablakokat és korszerűsített vízvezeték-rendszert. A fűtési rendszert 2017-ben korszerűsítették. Az ingatlan dupla üvegezésű PVC ablakokkal és két teljesen felszerelt konyhával rendelkezik. Várjuk megkereséseiket.

VP azonosító: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

További információ / adatok

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: aachen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com