

Alsdorf / Kellersberg - Alsdorf

Modernes Luxusanwesen am See

MP azonosító: 26027210

VÉTELÁR: 2.950.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 780 m² • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 2.319 m²

Villamos azonosító: 26027210 - 52477 Alsdorf / Kellersberg - Alsdorf

- ☐ Áttekintés
- ☐ Az ingatlan
- ☐ Áttekintés: Energia adatok
- ☐ Az első szomszéd
- ☐ Részletes felszereltség
- ☐ Minden a helyszínről
- ☐ További információk / adatok
- ☐ Kapcsolattartó

VP azonosító: 26027210 - 52477 Alsdorf / Kellersberg - Alsdorf

Áttekintés

VP azonosító	26027210
Hasznos lakótér	ca. 780 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	11
Hálósobák	8
Fürdoszobák	7
Építés éve	2016
Parkolási lehetőségek	3 x Garázs

Vételár	2.950.000 EUR
Ház	Villa
Juttatás	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2016
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

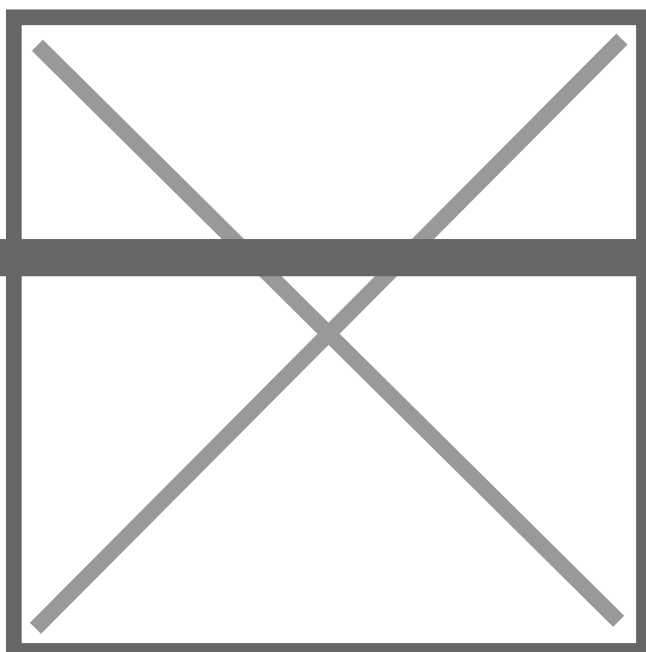
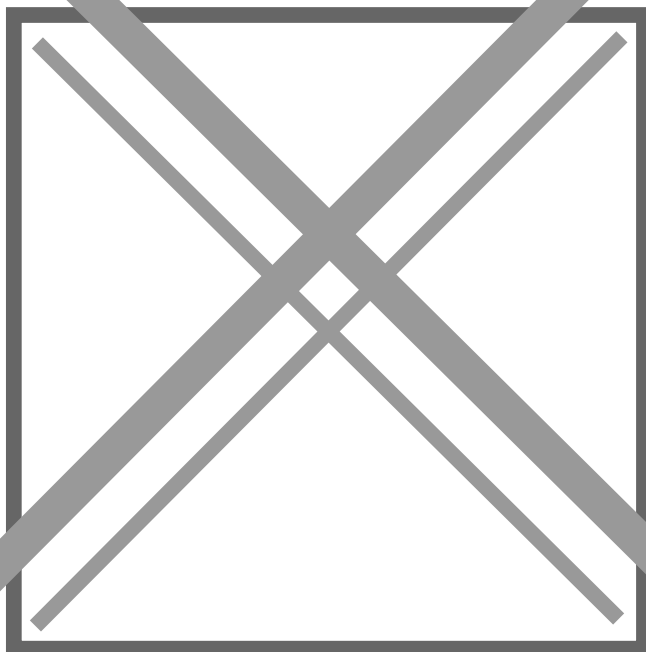
Villamos azonosító: 26027210 - 52477 Alsdorf / Kellersberg - Alsdorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	47.69 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.07.2036	Energhiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1985

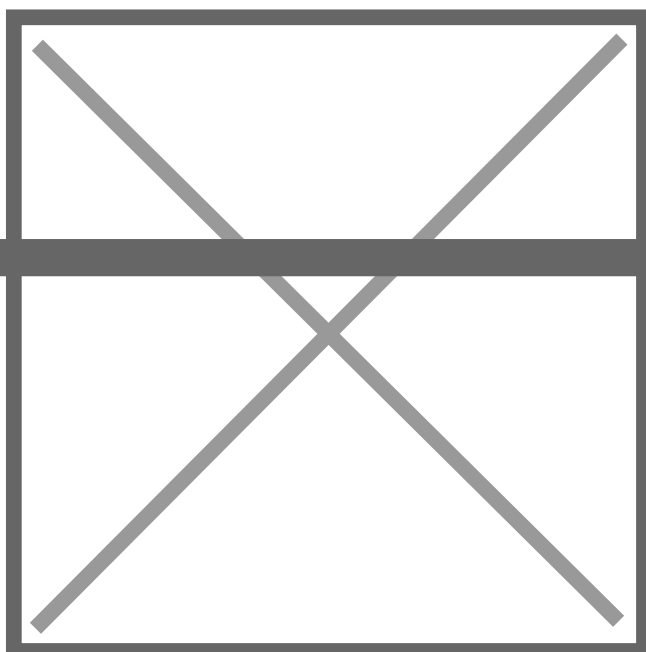
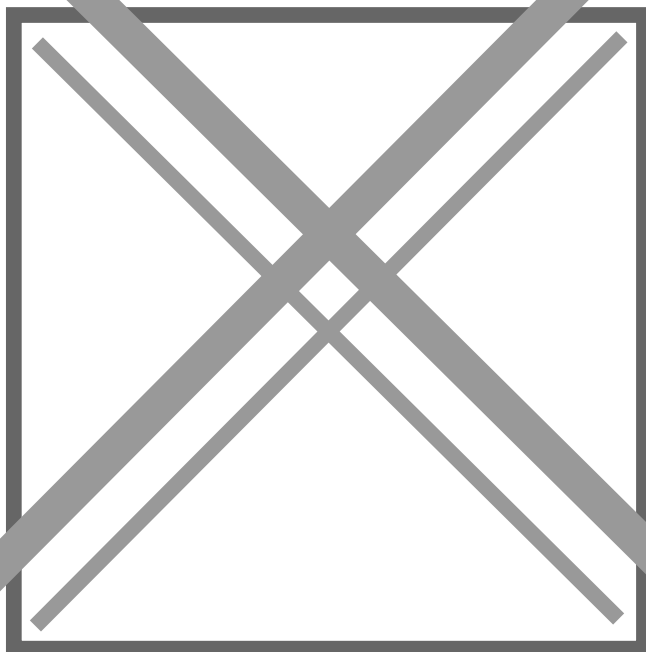
Villamosazonosító: 26027210 - 52477 Alsdorf / Kellersberg - Alsdorf

Az ingatlan



Villamosazonosító: 26027210 - 52477 Alsdorf / Kellersberg - Alsdorf

Az ingatlan



Villazonosító: 26027210 - 52477 Alsdorf / Kellersberg - Alsdorf

Az első benyomás

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.319 m² präsentiert sich diese außergewöhnliche Luxusimmobilie in Alsdorf. Aufgeteilt in einer Hauptwohnung im Erdgeschoss, einer Einliegerwohnung im Untergeschoss und vier Apartments. Das Anwesen wurde im Jahr 2016 umfassend kernsaniert und überzeugt seitdem mit einer modernen Architektur, einer hochwertigen Ausstattung sowie einem durchdachten Raumkonzept.

Das Herzstück der Immobilie bildet die ca. 390 m² große Hauptwohnung im Erdgeschoss. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit stilvollem Design schafft eine einladende Atmosphäre und geht harmonisch in die moderne Küche mit angrenzendem Vorratsraum über. Ergänzt wird das Raumangebot durch drei komfortable Schlafzimmer, ein separates Arbeitszimmer, zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer, ein Gäste-WC sowie einen Hauswirtschaftsraum. Die großzügige Terrasse eröffnet einen beeindruckenden Blick auf den angrenzenden See. Der liebevoll angelegte Garten mit Pool bietet das Höchstmaß an Privatsphäre und Erholung. Zwei Gartenhäuser ergänzen das Angebot und bieten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Im Untergeschoss befindet sich eine ca. 150 m² große Einliegerwohnung, die sich ideal als Gästebereich, für Mehrgenerationenwohnen oder zur separaten Nutzung eignet. Sie verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Ein weiteres Highlight des Anwesens sind die vier vollständig möblierten Apartments, die derzeit genehmigt gewerblich als Hotelbetrieb genutzt werden. Sämtliche Apartments

jeweils ca. 46 m² befinden sich im Untergeschoss und verfügen über eine eigene Terrasse. Zwei weitere Apartments mit ca. 57 m² bzw. ca. 63 m² befinden sich im Dachgeschoss. Diese bieten attraktive Möglichkeiten für eine gewerbliche Vermietung oder als komfortable Gästeunterkünfte.

Abgerundet wird dieses exklusive Angebot durch drei Garagen sowie zahlreiche Außenstellplätze, die ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Gäste bieten. Die Immobilie befindet sich in einer außergewöhnlich ruhigen Alleinlage, eingebettet in eine idyllische Waldlandschaft und ohne unmittelbare Nachbarschaft. Die Kombination aus exklusivem Wohnkomfort, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, absoluter Privatsphäre und naturnahem Wohnen.

Villanummer: 26027210 - 52477 Alsdorf / Kellersberg - Alsdorf

Részletes felszereltség

- Seeblick
- drei Garagen
- Holzparkett
- dreifachverglasung mit Beschattung
- Einliegerwohnung
- hochwertige Küche
- sehr hochwertig und geschmackvoll kernsaniert im Jahr 2016
- zwei großzügige Terrassen
- schöner Garten
- Pool
- Südlage
- Klimaanlage und Aktivheizung
- Fußbodenheizung
- Gaskamin
- Einnahmen durch Vermietung
- vier Apartments

Villanumerosító: 26027210 - 52477 Alsdorf / Kellersberg - Alsdorf

Minden a helyszínról

Diese exklusive Immobilie liegt am Ende einer Sackgasse, eingebettet in den Waldrand und mit Blick auf den malerischen Wald.

Die Gemeinde Alsdorf liegt am nördlichen Stadtrand von Aachen und vereint die Vorzüge einer traditionsreichen Bergbaugemeinde mit moderner Infrastruktur und hohem Freizeitwert. Als Teil der Städteregion Aachen profitiert Alsdorf von der Nähe zur niederländischen und belgischen Grenze, was den Standort besonders attraktiv für Pendler und Grenzgänger macht. Dank der sehr guten Anbindung an die Autobahnen A44 und A4 sowie einem gut ausgebauten Nahverkehrsnetz erreichen Sie Aachen, Köln und Düsseldorf schnell und bequem.

Attraktive Freizeitangebote und hohe Lebensqualität

Alsdorf überzeugt durch eine abwechslungsreiche Mischung aus Natur, Kultur und Einkaufsmöglichkeiten. Das Freizeitzentrum mit Tierpark bietet spannende Ausflugsziele für die ganze Familie. Zahlreiche Sport- und Freizeitvereine sorgen für ein lebendiges Gemeinschaftsleben, während moderne Einkaufszentren, kleine Boutiquen und Wochenmärkte zum Bummeln einladen. Auch das kulinarische Angebot ist vielfältig – von gemütlichen Cafés bis hin zu internationalen Restaurants.

Der Stadtteil Kellersberg genießt den Ruf eines entspannten Wohnquartiers mit viel Grün und gleichzeitig hervorragender Anbindung an das Stadtzentrum von Alsdorf. Hier finden Sie eine harmonische Nachbarschaftsstruktur, die sowohl Familien als auch Alleinstehenden ein sicheres und herzliches Umfeld bietet. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Neben seiner zentralen Lage besticht Kellersberg durch seine Nähe zu weitläufigen Feldern, Wiesen und Wanderwegen. Die naturnahe Umgebung lädt zum Spaziergehen, Joggen oder Radfahren ein und bietet eine willkommene Balance zum städtischen Alltag.

Villamososító: 26027210 - 52477 Alsdorf / Kellersberg - Alsdorf

További információ / adatok

PROVISIONSHINWEIS: Bei der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGES keine Provision / Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision / Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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 damit 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 Zwischenverweigerung.

UNSERE SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, ihren 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.

Von-Poll-azonosító: 26027210 - 52477 Alsdorf / Kellersberg - Alsdorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartóhoz:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, D-52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 00 23 0

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

Von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásán

www.von-poll.com