

Würselen

# Ein Zuhause zum Ankommen – modern, einladend und voller Möglichkeiten

*CODICE OGGETTO: 250275101*



**PREZZO D'ACQUISTO: 590.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 141 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 253 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25027510I - 52146 Würselen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25027510I - 52146 Würselen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25027510I	Prezzo d'acquisto	590.000 EUR
Superficie netta	ca. 141 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera di testa
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune
Anno di costruzione	2014		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25027510I - 52146 Würselen

## Dati energetici

Riscaldamento	Cogenerazione fossile	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.03.2035	Consumo energetico	66.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Impianto di cogenerazione	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

CODICE OGGETTO: 25027510I - 52146 Würselen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25027510I - 52146 Würselen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25027510I - 52146 Würselen**

## Una prima impressione

Dieses charmante Reihenendhaus aus dem Jahr 2014 überzeugt durch seinen gepflegten Zustand, eine durchdachte Raumaufteilung und ein Ambiente zum Wohlfühlen. Auf ca. 141?m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 255?m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie ein Ort, an dem sich das Leben entspannt und zugleich voller Leben entfalten kann.

Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt ein Gefühl von Offenheit und Leichtigkeit. Der anschließende Wohn- und Essbereich ist dank bodentiefer Fenster lichtdurchflutet und schafft eine harmonische Verbindung zum Garten – perfekt, um den Alltag hinter sich zu lassen und die schönen Momente zu genießen.

Im Mittelpunkt steht die stilvolle, offene Küche mit hochwertigen Markengeräten – ein Ort für gemeinsames Kochen, Lachen und Beisammensein. Die sonnige Terrasse direkt angrenzend lädt ein zu entspannten Stunden im Freien – vom ersten Kaffee am Morgen bis zum Grillabend mit Freunden.

Fünf vielseitig nutzbare Zimmer bieten Raum für alles, was Ihnen wichtig ist – ob Rückzugsort, Kreativraum oder Platz für gemeinsame Erlebnisse. Zwei moderne Badezimmer und ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für den nötigen Komfort im Alltag.

Beheizt wird das Haus über ein effizientes Blockheizkraftwerk, das nicht nur für angenehme Temperaturen sorgt, sondern auch einen Beitrag zu niedrigen Energiekosten leistet. Mit der Energieeffizienzklasse B sind Sie auch in Sachen Nachhaltigkeit gut aufgestellt.

Der liebevoll gestaltete Garten bietet Platz zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern – ein kleines Stück Natur direkt vor der Tür.

Ein Haus, das mehr ist als nur vier Wände: modern, funktional und bereit für neue Geschichten.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung begeistern – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**CODICE OGGETTO: 25027510I - 52146 Würselen**

## Tutto sulla posizione

Das Reihenendhaus befindet sich im beliebten Neubaugebiet Kappelenfeldchen in Würselen – einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage mit hoher Lebensqualität. Die Umgebung besticht durch eine angenehme Nachbarschaft, viel Grün und eine ideale Mischung aus urbaner Nähe und naturnaher Erholung.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell und bequem erreichbar. Auch medizinische Versorgung, Freizeitangebote und gastronomische Vielfalt befinden sich in der näheren Umgebung.

Durch die nahegelegenen Autobahnanschlüsse an die A4 und A44 sind Sie optimal angebunden – ob in Richtung Köln, Düsseldorf oder in die Niederlande. Die Aachener Innenstadt erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Auto oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln – ideal für Berufspendler, Studierende und alle, die das städtische Leben schätzen.

Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und exzellenter Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Paare und Berufstätige, die modernen Wohnkomfort mit naturnaher Lebensqualität verbinden möchten.

**CODICE OGGETTO: 25027510I - 52146 Würselen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 66.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25027510I - 52146 Würselen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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