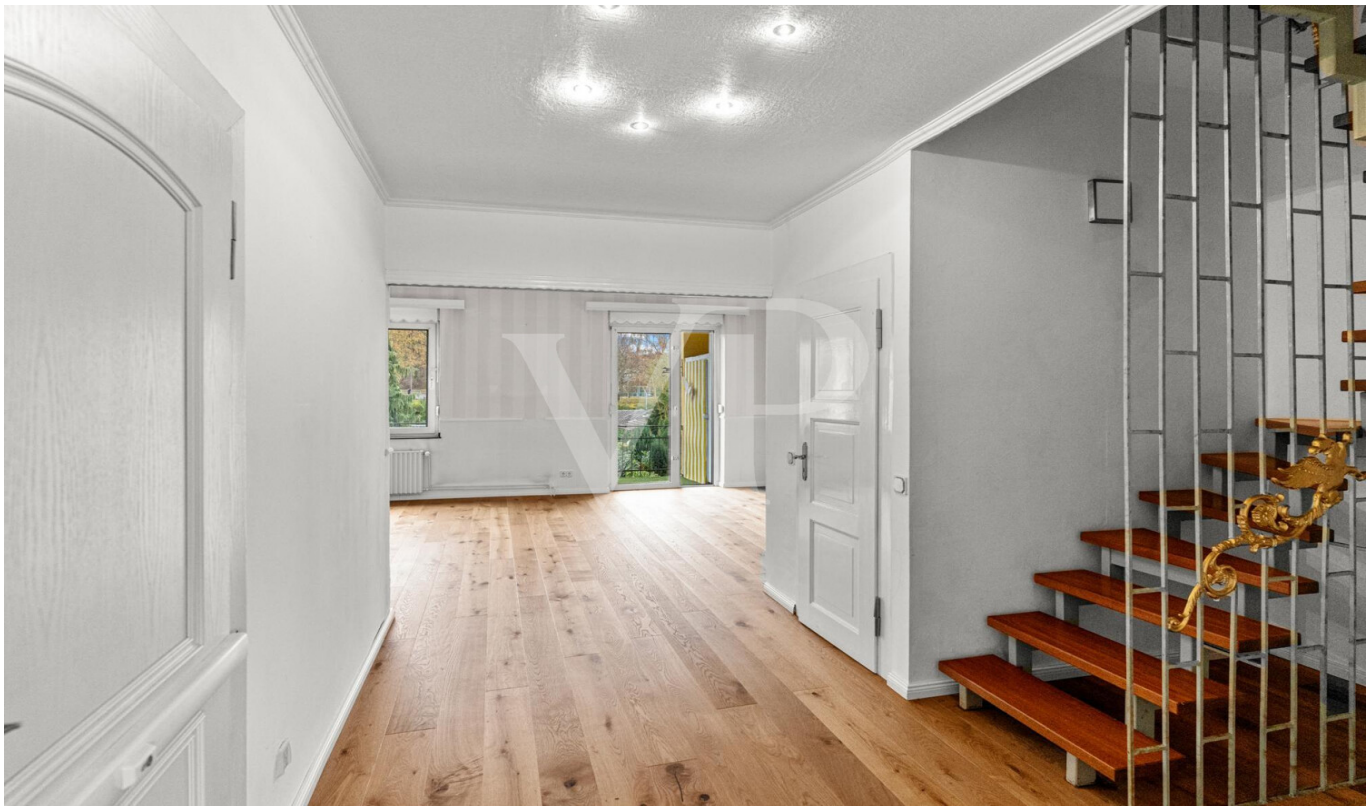
Aachen – Vaalserquartier

Affascinante casa a schiera bifamiliare ad Aquisgrana con ampia planimetria

Codice oggetto: 25027221



PREZZO D'ACQUISTO: 645.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 265 m^2 • **VANI:** 10 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 253 m^2

Codice oggetto: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

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

Codice oggetto: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25027221
Superficie netta	ca. 265 m²
Tipologia tetto	mansarda
Vani	10
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1914

Prezzo d'acquisto	645.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1995
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

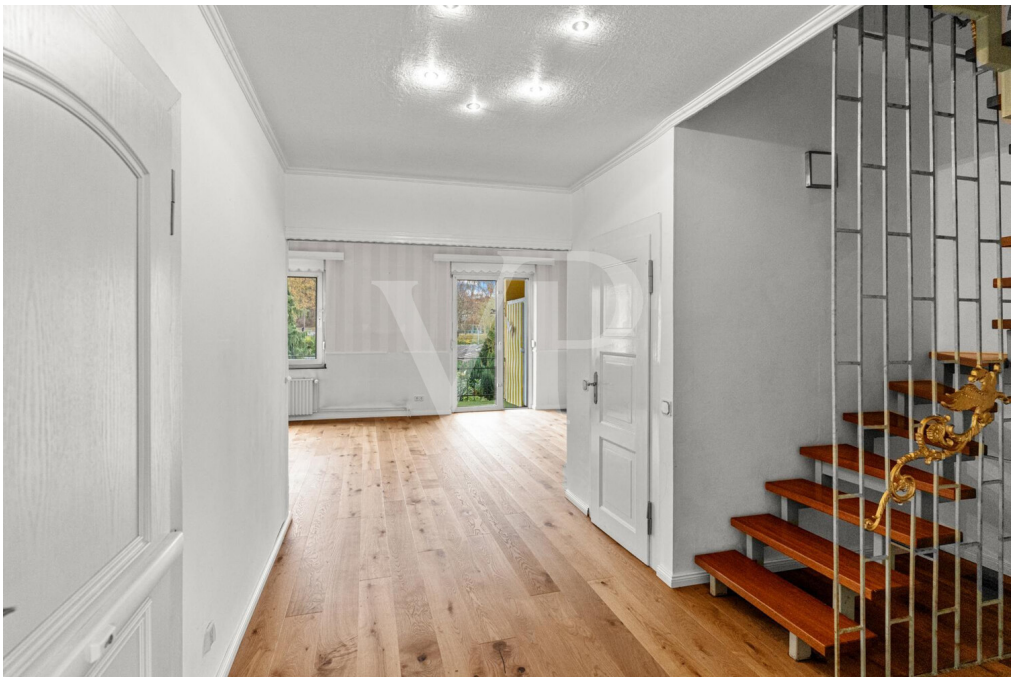
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	10.08.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	106.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1914

Codice oggetto: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

La proprietà



Codice oggetto: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

La proprietà

Codice oggetto: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

La proprietà

Codice oggetto: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

La proprietà

Codice oggetto: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

La proprietà

Codice oggetto: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

La proprietà

Codice oggetto: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

La proprietà

Codice oggetto: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ben tenuta, costruita nel 1914, vanta una posizione centrale in Vaalser Straße ad Aquisgrana e offre circa 265 m² di superficie abitabile, offrendo ampio spazio per famiglie e famiglie multigenerazionali. La casa è attualmente divisa in due unità separate, con la possibilità di creare tre appartamenti indipendenti tramite la scala. Il piano terra e il primo piano comprendono un'ampia unità abitativa di circa 140 m². Questa unità dispone di un luminoso soggiorno/sala da pranzo con accesso diretto alla terrazza, una cucina ben attrezzata con mobili componibili, due camere da letto, uno studio, un bagno per gli ospiti e un bagno. Da qui si accede al giardino, protetto da una terrazza coperta e da una tenda da sole. Adiacente all'unità principale, al secondo piano, si trova un'altra unità di circa 70 m², ideale come appartamento indipendente. Questo piano comprende due camere da letto, un soggiorno, una cucina e un bagno. La mansarda offre un ulteriore spazio abitabile di circa 34 m² con un piccolo bagno (WC/lavandino). L'ampio seminterrato offre ampi spazi di stoccaggio, un impianto di riscaldamento centralizzato, una lavanderia, una sala per le feste, un ulteriore bagno per gli ospiti e una stanza con veranda e accesso al giardino, ideale come sala hobby o rifugio. L'immobile è in buone condizioni; è stato oggetto di ampi lavori di ristrutturazione all'inizio degli anni '90, tra cui un nuovo tetto con isolamento, nuove finestre e un impianto idraulico aggiornato. L'impianto di riscaldamento è stato aggiornato nel 2017. L'immobile dispone di finestre in PVC con doppi vetri e due cucine completamente attrezzate. Attendiamo con ansia le vostre richieste.

Codice oggetto: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25027221 - 52074 Aachen – Vaalserquartier

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com